SEPTEMBER 2016

Van inspiratie naar realisatie

Evaluatie Oosterwold 2013-2016

RUIMTEVOLK

Deze evaluatie is uitgevoerd door RUIMTEVOLK, kennisorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling
Auteur: Judith Lekkerkerker
30 september 2016

RUIMTEVOLK

WILLEMSPLEIN 5
POSTBUS 196
6800 AD ARNHEM
INFO@RUIMTEVOLK.NL
WWW.RUIMTEVOLK.NL

Managementsamenvatting

1. Inleiding

Oosterwold is een systeembreuk met de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkeling. Het gebied van 4.363 hectare, gelegen op het grondgebied van de gemeenten Almere en Zeewolde, zal zich de komende decennia organisch ontwikkelen tot groen woon- en werklandschap onder het motto 'mensen maken de stad'. Ook wordt op een fundamenteel andere wijze omgegaan met het grondbeleid. Anders dan voorheen wordt uitgegaan van passief grondbeleid waarbij investeringen door de overheid pas volgen als er inkomsten zijn gegenereerd.

Met de vaststelling van de *Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold* in 2013 is het startschot gegeven voor de ontwikkeling van Fase 1 van Oosterwold: het gebied ten zuidwesten van de A27 gelegen op Almeers grondgebied, plus het gebied dat is aangemerkt voor de ontwikkeling van de Eemvallei. Een deel van dit gebied betreft grond in eigendom van het Rijk. De *Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold* regelt dat het Rijk een deel van haar grond in Fase 1 beschikbaar stelt voor ontwikkeling als zich initiatiefnemers aandienen.

Drie jaar na de vaststelling van de *Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold* is de eerste evaluatie van het praktijkexperiment met een nieuwe wijze van gebiedsontwikkeling uitgevoerd. De hoofdvraag die met de evaluatie beantwoord moet worden, is of doorgegaan wordt met de ontwikkeling van Oosterwold op deze wijze. En, zo ja, of er aanpassingen in de ontwikkelstrategie nodig zijn en of dit leidt tot aanpassing, aanvulling, verlenging ofwel beëindiging van de overeenkomsten tussen de partijen van het Bestuurlijk Overleg Oosterwold.

De evaluatie spitste zich toe op de thema's ontwikkelstrategie, ontwikkelfilosofie, grondpolitiek en organisatie en samenwerking. Aan de hand van interviews, groepsgesprekken en een digitale enquête is de praktijk van Oosterwold gedetailleerd in kaart gebracht. Op basis daarvan zijn voor het vervolg diverse aanbevelingen gedaan om de praktische gang van zaken te verbeteren. Daarnaast zijn er aanbevelingen gedaan die strategisch van aard zijn. Aangezien Oosterwold een proeftuin is van een wijze van gebiedsontwikkeling die met de nieuwe Omgevingswet zal worden gefaciliteerd, zijn met de evaluatie tevens lessen getrokken uit de ervaringen tot nu toe die relevant kunnen zijn voor een breder publiek. Voor de praktische aanbevelingen en de uitvoerig beschreven lessen verwijzen we naar de complete rapportage.

In deze managementsamenvatting zijn de conclusies en strategische aanbevelingen ingedeeld aan de hand van vier thema's. Afsluitend wordt ingegaan op de vraag of en op welke wijze de ontwikkeling van Oosterwold een vervolg kan krijgen en de lessen van Oosterwold.

2. Ontwikkelstrategie

In Oosterwold zijn er momenteel, na drie jaar, 320 actieve initiatieven.[1] Na een rustige start is vanaf begin 2015 het aantal nieuwe initiatiefnemers sterk toegenomen. Dit aantal heeft de verwachtingen overtroffen en laat zien dat er vanuit de markt interesse is in de manier waarop Oosterwold ontwikkeld wordt. Het stappenplan en de spelregels werken, zo wordt aangetoond door het feit dat de eerste woningen zijn opgeleverd en er verschillende initiatieven in aanbouw zijn.

Oosterwold is een praktijkexperiment. Dat betekent dat lopende het proces geleerd wordt. In de afgelopen jaren zijn naar aanleiding van ervaren knelpunten en gegroeide belangstelling het stappenplan geoptimaliseerd en spelregels verduidelijkt. Met een compleet nieuwe wijze van gebiedsontwikkeling moesten regelmatig zaken nog uitgevonden worden, soms met bloed, zweet en tranen. Initiatiefnemers van het eerste uur hebben hier samen met ambtelijk betrokkenen pionierswerk verricht. Nu al hebben latere initiatiefnemers hier profijt van. De verwachting is wel dat er ook in de toekomst weer nieuwe vraagstukken zullen opkomen, die beantwoord moeten worden.

Met betrekking tot de spelregels hebben initiatiefnemers vaak de indruk dat er gaande de weg meer regels bijkomen. Dat komt vooral doordat voor een omgevingsvergunning naast de bestemmingsplanregels nog het Bouwbesluit en de Wet ruimtelijke ordening van toepassing zijn. Ook is een watervergunning nodig en in sommige gevallen een

1) 267 initiatieven van 'groene stip' (expliciete interesse in een plek) tot verkochte grond, 45 overig geïnteresseerden en 8 initiatieven op eigen grond.

ontgrondingsvergunning. Bij de uitwerking van de intergemeentelijke structuurvisie naar bestemmingsplanregels zijn enkele spelregels echter wel meer gedetailleerd geworden en op enkele punten zijn de spelregels op basis van praktijkervaringen en zienswijzen aangescherpt. Concreet gaat het hier over dat uitruil van voorgeschreven percentages voor functies op het kavel alleen mogelijk is met direct aangrenzende kavels, dat het bouwvlak aaneengesloten moet zijn, de voorgeschreven verhouding woon- en bedrijfsbebouwing op landbouwkavels, de vereiste breedte van de openbaar toegankelijke buitenrand van de kavel, een definitie van wat onder stadslandbouw wordt verstaan, het hanteren van het bruto vloeroppervlak (BVO) voor het bepalen van de floor area ratio (FAR) en de hoogte en verschijningsvorm van erfafscheidingen op het bouwvlak.

Het bestemmingsplan is nu gereed om te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de evaluatie zijn enkele punten naar voren gekomen die bij een eventuele actualisatie in de toekomst kunnen worden meegenomen. Ook verdere ervaringen met de toepassing van het bestemmingsplan kunnen leiden tot een behoefte om het bestemmingsplan op punten te actualiseren. Zodoende is het raadzaam de aandachtspunten uit de evaluatie te verzamelen en ook te onderzoeken hoe in het bestemmingsplan een mate van flexibiliteit ingebouwd kan worden zodat voor kleine aanscherpingen in de toekomst niet een uitgebreide procedure doorlopen hoeft te worden. Iets wat bovendien relevant is aangezien voor het grondgebied van Zeewolde en het Almeers deel te zuiden van de A27 op termijn ook een bestemmingsplan moet worden opgesteld. Een kanttekening hierbij is dat met het oog op de gewenste innovatie in planologische regelgeving kritische reflectie niet zou misstaan. Wordt momenteel wel optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de nieuwe Omgevingswet ten aanzien van bestemmingsplannen (het omgevingsplan) biedt en moeten spelregels daadwerkelijk als planjuridische regels in een omgevingsplan worden opgenomen of zijn er ook andere mogelijkheden?

Naar aanleiding van de evaluatie zijn er ten aanzien van de spelregels kanttekeningen te plaatsen, of anders gezegd: waarschuwingen te geven. In praktijk is er een continu spanningsveld tussen de vrijheid die gegeven wordt – en de onzekerheden die dit met zich meebrengt – en oude patronen die ingesleten zijn bij allen die werken aan gebiedsontwikkeling en die een mate van zekerheid bieden. Daartoe is het belangrijk continu waakzaam zijn om niet te vervallen in deze oude patronen en toch weer meer of gedetailleerdere regels te maken.

Bij de evaluatie van de ontwikkelstrategie is aandacht gevraagd voor het beheer in Oosterwold. Momenteel is er geen duidelijkheid in verantwoordelijkheden voor beheer en handhaving. Het gaat hierbij om verschillende schaalniveaus, van de individuele kavel tot Oosterwold op systeemniveau. Bij dat laatste valt te denken aan waterkwaliteit. Bij de evaluatiegesprekken werd gesteld dat in Oosterwold een beheer past waarbij de rol van de overheid zich beperkt tot wettelijke verantwoordelijkheden en de minimale eisen en normen. Helderheid in beheervraagstukken is nodig om te voorkomen dat op een gegeven moment naar de gemeente wordt gekeken om te gaan handhaven terwijl de verantwoordelijkheid primair bij bewoners ligt of om te kunnen anticiperen op mogelijke risico's. Het beheervraagstuk is ook organisatorisch van aard. Wie is binnen de overheid waar voor verantwoordelijk?

Aanbevelingen
- Onderzoeken aandachtspunten ten aanzien van het bestemmingsplan en hoe een mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan kan worden ingebouwd, met aandacht voor innovatie in planologische regelgeving.
- Helderheid scheppen in de diverse beheervraagstukken.

3. Ontwikkelfilosofie

De ontwikkelfilosofie van Oosterwold kent verschillende ambities. Op hoofdlijn zijn de ambities dat Oosterwold zich ontwikkelt tot groen woon- en werklandschap onder het motto 'mensen maken de stad' en dat uitgegaan wordt van passief grondbeleid. Daarnaast moet Oosterwold een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de regio (Almere 2.0). Deze ambities zijn uitgewerkt in zes concrete ambities en een globaal programma.

Waar de beoogde termijn voor de ontwikkeling van Oosterwold twintig tot dertig jaar is, bevinden we ons nu nog in het vroege beginstadium van de ontwikkeling van het gebied. Zodoende is het te vroeg om te kunnen concluderen in hoeverre de ambities al dan niet gerealiseerd worden. De ervaringen van de afgelopen drie jaar bieden echter wel enig inzicht in hoe de praktijk zich verhoudt tot de ambities. Hieronder beschouwen we de ambities op hoofdlijn. We sluiten telkens af met strategische aanbevelingen.

3.1. 'Mensen maken de stad'

Een van de elementen die maakt dat Oosterwold een systeembreuk is met de Nederlandse planningstraditie is de verregaande verantwoordelijkheid die initiatiefnemers hebben in de ontwikkeling van het gebied. Ook gaat Oosterwold niet alleen over ordening van ruimtelijke structuren, maar ook over het creëren van sociale structuren. Een laatste aspect van deze ambitie is de directe betrokkenheid van de eindgebruiker in de ontwikkeling en het beheer van het gebied.

Dat de eerste initiatieven nu gerealiseerd zijn en er vele anderen in ontwikkeling zijn, maakt duidelijk dat initiatiefnemers de vereiste verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de eigen kavel en de infrastructuur kunnen dragen. Voor zowel initiatiefnemers als de overheid en andere betrokken partijen is dit nieuw. De initiatiefnemers van het eerste uur hebben veel pionierswerk verzet. Latere initiatiefnemers hebben hier profijt van. Deze mate van verantwoordelijkheid is niet voor iedereen weggelegd, blijkt uit dat er naast de 320 actieve initiatieven ook 95 aangemelde geïnteresseerden gestopt zijn (veelal direct na of nog voor het intakegesprek). Soms voelt het voor ambtenaren onwennig om de verantwoordelijkheid ook echt bij initiatiefnemers te laten en vinden initiatiefnemers dat de overheid te veel reguleert en bepaalt. Maar er zijn ook initiatiefnemers die verzuchten dat het wel makkelijker zou zijn als de overheid bepaalde zaken voor zijn rekening neemt. Dat de verantwoordelijkheid bij initiatiefnemers ligt, is echter een cruciaal beginsel van de ontwikkeling van Oosterwold. Zonder deze verantwoordelijkheid geen organische ontwikkeling met passief grondbeleid.

De verregaande verantwoordelijkheid van initiatiefnemers draagt ook bij aan het ontstaan van sociale structuren. Vanuit de gedeelde verantwoordelijkheid van initiatiefnemers voor de infrastructuur ontstaat een samenwerking die verder gaat dan de aanleg van kavelwegen. Ook andere zaken worden gezamenlijk opgepakt, zoals afvalinzameling. En de eerste gebiedscoöperatie voor stadslandbouw is in oprichting. Initiatiefnemers ontmoeten elkaar en wisselen online en offline informatie uit. Na drie jaar is er sprake van een heuse community. 'Nabuurschap ontstaat hier al aan de voorkant,' aldus een initiatiefnemer. Een vraag die vanuit deze collectieve zelforganisatie naar boven komt is hoe ver de verantwoordelijkheid en daarmee de zeggenschap van initiatiefnemers in de ontwikkeling van het gebied reikt. Vanuit diverse initiatiefnemers is de behoefte aangekaart om ook een grotere rol te krijgen in de proceskant van de ontwikkeling van Oosterwold, waar vooralsnog het primaat bij de overheid ligt. Van het delen van ervaringen en meedenken met oplossingen tot zeggenschap over onderwerpen als straatnaamgeving. En waar in diverse gebieden in Nederland bewoners meer invloed krijgen op besteding van gemeenschapsgelden, kan een rol van initiatiefnemers in de besteding van het kostenverhaal ook vorm krijgen. Oosterwold is een uniek gebied waar bewoners veel vrijheid en verantwoordelijkheid krijgen en de vraag die nu voorligt hoe ver die verantwoordelijkheid gaat en hoe ver de participatieve democratie reikt en waar de representatieve democratie begint.

De betrokkenheid van eindgebruikers bij de ontwikkeling zorgt voor een ketenomkering; van aanbodgerichte ontwikkeling naar vraaggestuurde ontwikkeling. Vanuit de daadwerkelijke vraag wordt meer diversiteit en kwaliteit gerealiseerd, is de gedachte. Het overgrote deel van de initiatieven in Oosterwold betreft kleinschalige initiatieven op Rijksgrond waarbij de eindgebruikers direct betrokken zijn. In enkele gevallen zijn initiatiefnemers niet eindgebruiker. Zij brengen als intermediair een groep bewoners bijeen en ontzorgen hen bij de ontwikkeling van een woning door een kant-en-klaar bouwkavel aan te bieden of een complete woning. Veelal zijn dit relatief kleinschalige projectmatige ontwikkelingen tot 30 woningen. Op Rijksgrond zijn er enkele initiatieven die grootschaliger zijn dan 30 woningen. Deze bevinden zich veelal nog in initiatieffase. Wegens zorgen over projectmatige ontwikkelingen zonder betrokkenheid van eindgebruikers zijn de verkoopregels voor Rijksgrond aangescherpt en moet drie kwart van de eindgebruikers van een initiatief in beeld zijn voordat tot een overeenkomst wordt overgegaan. Een deel van de grond in Fase 1 van Oosterwold is in eigendom van projectontwikkelaars en corporaties. Een grote ontwikkelaar is voornemens om hier op basis van verschillende woonsferen plannen per buurtje met toekomstige bewoners verder uit te werken.

Met het oog op het prille stadium van de ontwikkeling van Oosterwold is het moeilijk om te beoordelen of de betrokkenheid van eindgebruikers bij projectmatige ontwikkelingen daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Ook is het te vroeg om te beoordelen in welke mate directe betrokkenheid van eindgebruikers bijdraagt aan de diversiteit en kwaliteit van initiatieven, al stemmen de eerste plannen positief. Tijdens de evaluatie werden meermaals zorgen geuit over de invloed van projectontwikkelaars in Oosterwold, zeker nu de woningmarkt aantrekt. Het ging dan met name over de betrokkenheid van eindgebruikers en de mate van diversiteit en kwaliteit in de ontwikkeling.

De meningen over de wenselijkheid van projectontwikkelaars lopen uiteen, zowel onder ambtelijk betrokkenen als onder initiatiefnemers. De ontwikkelfilosofie biedt ruimte voor interpretatie op dit punt. Een eenduidige opstelling vanuit het Bestuurlijk Overleg Oosterwold kan helpen helderheid te scheppen in wat initiatiefnemers (waaronder projectontwikkelaars) en ook andere betrokkenen kunnen verwachten. Het zal daarbij eerder gaan over belangrijke ontwikkelprincipes (zoals betrokkenheid eindgebruikers of diversiteit) en hoe daar bij projectmatige ontwikkeling op wordt gestuurd, dan over of projectontwikkelaars al dan niet 'gewenst' zijn. Er is namelijk zo'n diversiteit aan initiatiefnemers dat moeilijk scherp te definiëren valt wat verstaan wordt onder 'projectontwikkelaar' en wat niet. Ook werd in gesprekken meermaals gesproken over 'gewenste projectmatige ontwikkelingen' en 'ongewenste projectmatige ontwikkelingen'. Een kanttekening is dat er verschillen in sturingsmogelijkheden zijn op grond in bezit bij Rijk en gemeenten en private grond.

Aanbevelingen
- Standpunt innemen ten aanzien van de verantwoordelijkheden, rol en zeggenschap van initiatiefnemers/bewoners in Oosterwold.
- Eenduidige opstelling formuleren ten aanzien van projectmatige ontwikkelingen (projectontwikkelaars) met inachtneming van de verschillen tussen private gronden en grond in bezit bij Rijk en gemeenten; wat de belangrijke ontwikkelprincipes daarbij zijn en hoe daar op gestuurd wordt.

3.2. Groen woon- en werklandschap

In de Intergemeentelijke structuurvisie is een globaal programma voor geheel Oosterwold opgenomen. Er zijn 15.000 woningen beoogd, waarvan 30 procent bereikbaar voor huishoudens tot en met een modaal inkomen, en 26.000 arbeidsplaatsen. Voor wonen, bedrijven, kantoren, voorzieningen, groen, landbouw, water en infrastructuur is een ruimteverdeling bepaald. Deze is vertaald naar een generieke kavel. Met de verschillende kaveltypes zijn er variaties op de generieke kavel mogelijk, maar tezamen moeten ontwikkelingen in Oosterwold de generieke kavel vormen. Kwalitatieve ruimtelijke ambities voor Oosterwold zijn dat het een continu groen landschap is – met stadslandbouw als groene drager – en dat het gebied duurzaam en zelfvoorzienend is.

Hoewel de ontwikkeling van Oosterwold net is gestart, lijkt de woningdichtheid die momenteel wordt gerealiseerd lager dan beoogd. Dat kan zijn omdat er grotere woningen worden gerealiseerd of omdat nog niet alle bebouwingsmogelijkheden van een kavel worden benut. De gemiddelde kaveloppervlakte die wordt afgenomen voor één woning is groter dan verwacht. Een lagere woningdichtheid heeft gevolgen voor het beoogd aantal woningen in Oosterwold. Gekeken naar de ontwikkelbudgetten die initiatiefnemers in de enquête zeggen te hanteren, lijkt het erop dat de huidige initiatieven in lijn zijn met een streven dat 30 procent van de woningen bereikbaar is voor huishoudens tot en met een gemiddeld inkomen. Echter, als niet een huishouden met een gemiddeld inkomen, maar een huishouden met een modaal inkomen wordt bedoeld, dan is alertheid geboden. Dit beeld kan met verdere ontwikkeling van Oosterwold veranderen.

In Oosterwold worden momenteel bij bijna de helft van de initiatieven werkplekken gerealiseerd. Uit de enquête komt een heel gevarieerd beeld van bedrijvigheid naar voren. Van zzp-werkplekken tot hoveniersbedrijf tot bed & breakfast tot verloskundige praktijk. Er is tot op heden slechts één concreet initiatief op een bedrijfskavel en één op een voorzieningenkavel. Dit kan te maken hebben met dat voorzieningen en bedrijvigheid vaak volgend zijn op woningbouw. Enkele toekomstige bewoners zijn de mogelijkheden aan het verkennen om een school op te zetten. Een fundamentele vraag die tijdens de evaluatie gesteld werd, is of het onderscheid tussen verschillende type standaardkavels voor wonen, bedrijven, kantoren en voorzieningen nog wel past bij een gebiedsontwikkeling waarbij uitgegaan wordt van functiemenging. Deze verschillende kaveltypes gaan uit van functiescheiding. De systematiek van verschillende type standaardkavels is nauw verweven met de financiële kant van Oosterwold. Eventuele heroverweging van dit onderscheid heeft dus verstrekkende gevolgen.

Met de initiatieven van het programma Nieuwe Natuur krijgt het groene landschap in de Eemvallei een impuls. Hoe het beoogde continu open en groen 'doorwaadbaar' landschap verder vorm krijgt met de stadslandbouw, het openbaar groen en de openbaar toegankelijke paden die initiatiefnemers op de kavel moeten realiseren, zal op een later moment beoordeeld moeten worden. Het is ook nog te vroeg om te beoordelen hoe stadslandbouw, duurzaamheid en zelfvoorzienendheid in het gebied gestalte krijgen. Er zijn meerdere voorbeelden die enthousiast stemmen, maar er zijn ook vraagtekens bij betrokkenen of deze ambities wel door alle initiatiefnemers verinnerlijkt

worden. Vindt er wel genoeg innovatie plaats? Voor de een lijkt dat soms belangrijker dan de ander. Ook hier biedt de ontwikkelfilosofie biedt ruimte voor interpretatie. Voor stadslandbouw zijn meervoudige doelen geformuleerd (productiviteit en bijdrage aan open groen landschap) en ook op het gebeid van duurzaamheid en zelfvoorzienendheid is zijn de gedeelde ambities niet scherp. Daarnaast zijn er bij zowel initiatiefnemers als ambtelijk betrokkenen soms twijfels over of de uitwerking van de spelregels in de praktijk nu ook daadwerkelijk bijdraagt aan het realiseren van de gestelde ambities. Het loont hier om nog eens expliciet te maken wat nu de (door in ieder geval de betrokken overheden) gedeelde ambities zijn op deze onderwerpen, dit uit te dragen en van daaruit te reflecteren op de uitwerking van de spelregels.

Een aandachtspunt is de borging van de generieke kavel. Voor de Rijksgronden is de verhouding tussen de verschillende type kavels vastgesteld en is dit uitgangspunt voor gronduitgifte. Voor heel Fase 1 is met het bestemmingsplan de verhouding ook vastgesteld. Hoe particuliere eigenaren van grond in Fase 1 bijdragen aan de generieke kavel is echter niet bepaald. Als een grondeigenaar niet de generieke kavel realiseert, kan dit op termijn de ontwikkelmogelijkheden van andere grondeigenaren beïnvloeden. Dit kan uiteindelijk invloed hebben op het beoogde programma voor het gebied. Voor dit programma is tijdens de evaluatie opgemerkt dat dit is vastgesteld met de *Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold in 2013* en dit grotendeels overeenkomt met hetgeen wat in de *Concept structuurvisie Almere 2.0* uit 2009 als programma voor Oosterwold is voorzien. De vraag is of het beoogde programma nog steeds actueel is gegeven de huidige marktomstandigheden en eventuele beleidswijzigingen.

Aanbevelingen
- Beoordelen of het beoogd programma van Oosterwold nog actueel is of dat het aanpassingen behoeft.
- Bepalen of en in welke mate sturing op programma gewenst is en welke instrumenten daarvoor nodig zijn.
- Gedeelde ambities formuleren voor stadslandbouw, duurzaamheid en zelfvoorzienendheid.
- Aandacht voor de realisatie van de generieke kavel.

3.3. Passief grondbeleid

In Oosterwold is passief grondbeleid het uitgangspunt waarbij grootschalige financiële risico's voor de overheid, zoals die er bij actief grondbeleid zijn, voorkomen worden. Oosterwold is financieel stabiel. Ook is de ambitie van het passief grondbeleid dat het bijdraagt aan meer ruimtelijke kwaliteit en betaalbaarheid en aan een gebiedsontwikkeling met maatschappelijke meerwaarde.

In Oosterwold heeft de overheid voorinvesteringen gedaan voor plan- en proceskosten, maar verder is het uitgangspunt dat investeringen volgen op inkomsten. Na drie jaar is de dynamiek in het gebied zodanig dat met het kostenverhaal inkomsten worden gegenereerd en dat er sprake is van fondsvorming van waaruit investeringen kunnen worden gedaan en de proceskosten kunnen worden bekostigd. Ook kan worden gestart met de terugbetaling van de voorfinanciering van plan- en proceskosten door Rijk, gemeente Almere en gemeente Zeewolde. De systematiek van kostenverhaal werkt vooralsnog goed. De financiële administratie van de gebiedsontwikkeling kan verbeterd worden, maar daar zijn de afgelopen maanden al de eerste stappen voor gezet. Een kanttekening is dat er tot op heden alleen inkomsten zijn gegenereerd uit exploitatiebijdragen van initiatieven op Rijksgrond. Uit ontwikkeling op grond in privaat eigendom zijn nog geen inkomsten gegenereerd.

De gevoerde grondpolitiek raakt echter ook anderen. Met het passief grondbeleid zijn de risico's van ruimtelijke ontwikkeling in grote mate verlegd naar initiatiefnemers. Uit de evaluatie komt niet naar voren dat de risico's voor initiatiefnemers problematisch zijn. Wel worden enkele opmerkingen gemaakt over dat het hele financiële plaatje niet bij aanvang direct duidelijk is en dat de verplichting tot het doen van onderzoeken, zoals voor archeologie, ook enige mate van financiële onzekerheid met zich meebrengt. Vertraging in het proces kan voor initiatiefnemers financiële gevolgen hebben als de geldigheidstermijn van een hypotheekofferte in het geding komt. Bij enkele initiatiefnemers van het eerste uur hebben vertragingen in het proces geleid tot extra kosten. Ook al is het algemene beeld dat de risico's voor initiatiefnemers behapbaar zijn, er zijn wel enkele initiatiefnemers gestopt vanwege deze financiële onzekerheid.

Het passief grondbeleid in Oosterwold betekent dat er geen grootschalige voorinvesteringen worden gedaan ten behoeve van het bouw- en woonrijpmaken van het gebied. Daarmee wordt voorkomen dat rentelasten onderdeel uitmaken van de exploitatiebijdrage, terwijl deze bij actief grondbeleid belangrijk onderdeel uitmaken van de

prijsopbouw van grond. Per saldo kan een ruimtelijke ontwikkeling in Oosterwold daarmee goedkoper worden gerealiseerd dan in gebieden waar actief grondbeleid wordt gebezigd. Dit kan ten goede komen aan de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling en de betaalbaarheid. Of dit daadwerkelijk gerealiseerd wordt, kan nu nog niet gezegd worden en zal in een later stadium beoordeeld moeten worden.

Aandachtspunt is het contrast dat ontstaat door verschillende wijzen van grondbeleid binnen een gemeente of regio. Verschillen in grondprijs binnen de gemeente Almere hebben geleid tot zorgen over oneigenlijke concurrentie tussen in ontwikkeling zijnde gebieden en politieke vragen. Deze zijn beantwoord met een hertaxatie van de grond in Oosterwold en uitleg over de totaal andere aard van de gebiedsontwikkeling in Oosterwold: de beperkte ontwikkelmogelijkheden op de grond en het feit dat de kosten en risico's van ontwikkelactiviteiten die normaliter in de grondprijs zijn inbegrepen naar initiatiefnemers zijn verlegd. Dit lijkt tegemoet te komen aan de zorgen die er waren, maar ook in de toekomst zal hier aandacht voor nodig zijn.

Met het passief grondbeleid zoals gevoerd voor de Rijksgrond wordt grond tot de overdracht aan initiatiefnemers benut als landbouwgrond. In Oosterwold wordt samengewerkt met een pachter die gespecialiseerd is in tijdelijke exploitatie van landbouwgrond. Samenwerking tussen de eigenaar van de grond, de pachter en initiatiefnemers verloopt, na enkele verbeteringen, goed. Op deze manier wordt voorkomen dat grond langdurig braak ligt en heeft de grond zo veel mogelijk maatschappelijk nut en economische betekenis.
Een kanttekening bij de beoordeling van de ambitie van passief grond beleid is dat momenteel alleen ontwikkeling plaatsvindt op Rijksgronden. Er zijn nog geen ontwikkelingen op grond in privaat eigendom. Er zijn met de evaluatie geen signalen naar boven gekomen dat de gevoerde grondpolitiek voor initiatiefnemers op private grond belemmerend werkt – de oorzaak is eerder de voorgeschreven lage bebouwingsdichtheid. Ook is er door de Rijksgronden in Oosterwold nog geen sprake van passief grondbeleid in optima forma. De overheid is immers ook een van de grondeigenaren en door de afspraken tussen de gemeente Almere en het Rijksvastgoedbedrijf over de Rijksgronden heeft de gemeente eigenlijk gelijke zeggenschap als bij actief grondbeleid.

Aanbevelingen
- Herbevestigen passief grondbeleid als uitgangspunt voor de ontwikkeling van Oosterwold.
- Bepalen of de verbeteringen in de financiële administratie van Oosterwold voldoende houvast geven om te kunnen sturen op de financiële kant van de gebiedsontwikkeling.

3.4. Oosterwold in het licht van Almere 2.0

Een ambitie met Oosterwold is om een uniek woonmilieu toe te voegen aan het palet van woonmilieus in Almere en Flevoland en om met Oosterwold de identiteit van Almere als stad van pionieren en experimenteren te versterken. Daarnaast moet Oosterwold een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave en werkgelegenheid in de regio. Tot slot is met de *Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0* (als onderdeel van RRAAM) bepaald dat het Rijk de grondopbrengsten van 7.000 woningen op standaard kavels wonen in Oosterwold afdraagt aan het Fonds Verstedelijking Almere (FVA) en de gemeente Almere de opbrengsten uit haar grondbezit in Oosterwold. Ook wordt vanuit het kostenverhaal een bijdrage geleverd aan het FVA.

Het is te vroeg om te beoordelen of Oosterwold nu echt het unieke woonmilieu wordt dat het palet verrijkt. Wel noemen initiatiefnemers de ruimte die er is om hun 'droom' te realiseren meermaals als dé kwaliteit van het gebied en de reden voor hen om in Oosterwold initiatief te nemen. De voornaamste onderliggende drijfveren van initiatiefnemers zijn betaalbaarheid, de vrijheid om te bouwen wat je wil, dat je zelf de plek en grootte van de kavel kan bepalen en de mogelijkheid om zelfvoorzienend te kunnen wonen. Van de respondenten van de digitale enquête komt 57 procent uit Almere, de andere respondenten komen vooral uit de Randstad. Diverse betrokkenen menen dat Oosterwold de potentie heeft om met bijzondere initiatieven uit te groeien tot attractie.

De dynamiek van initiatieven toont aan dat er belangstelling is voor Oosterwold en dat het voorziet in een behoefte. Het aantal initiatieven heeft de verwachtingen overtroffen, maar een aantal betrokkenen vraagt zich af hoe dit zich op termijn zal ontwikkelen. Zal er voldoende belangstelling zijn of is de markt op een gegeven moment verzadigd? Wat nu de verwachtingen zijn van ambtelijk betrokkenen en wat gezien wordt als 'voldoende belangstelling' is niet helder. De belangstelling in Oosterwold vanuit de markt heeft invloed op de bijdrage van Oosterwold aan de woningbouwopgave in de regio en de bijdrage aan het FVA. Maar ook een achterblijvende woningdichtheid heeft

hier, gelet op de grondslag voor de afdracht van het Rijk, invloed op. De afdracht van het Rijk wordt verder beïnvloed door wijzigingen in de grondprijs en kan tot slot ook beïnvloed worden als andere grondeigenaren afwijken van de generieke kavel en daarmee de ontwikkelmogelijkheden op Rijksgrond beperken.

Aanbeveling
- Bespreken wat verwachtingen zijn ten aanzien van de belangstelling voor Oosterwold, waarbij ook de bijdrage van Oosterwold aan Almere 2.0 en het Fonds Verstedelijking Almere in ogenschouw worden genomen.

4. Grondpolitiek

Een groot deel van de aspecten die vallen onder grondpolitiek zijn reeds beschreven onder de ambitie van passief grondbeleid (3.3). We vatten hier de bevindingen samen die gaan over de uitgifte van en de opbrengsten uit de Rijksgronden. Ook gaan we hier kort in op de generieke kavel vanuit financieel perspectief.

Drie jaar na de start van de ontwikkeling van Oosterwold is 2 procent van de beschikbaar gestelde Rijksgronden verkocht en ligt er voor 24 procent een anterieure overeenkomst. Voor nog eens 29 procent is interesse geuit. De voortgang per type kavel laat een divers beeld zien. Binnen de standaard kavels is vooral interesse voor standaard kavels wonen. Op ruim een kwart van de beschikbare grond zijn initiatieven al heel concreet, met minimaal een anterieure overeenkomst. Daarnaast is voor nog eens bijna de helft van de beschikbare grond interesse getoond. De interesse in bijzondere kavels voor bedrijven, kantoren en stedelijke voorzieningen is vooralsnog beperkt. De uitgifte van landbouwkavels, waar reeds een anterieure overeenkomst voor is gesloten, heeft de beschikbare hoeveelheid grond overschreden. De uitgifte van landschapskavels lijkt vooralsnog beperkt. In het kader van het programma Nieuwe Natuur zijn echter voor 450 hectare initiatieven gehonoreerd in heel Oosterwold – dus ook voor de Eemvallei buiten het plangebied van Fase 1. De claim is nog niet volledig verwerkt in de monitoring van de uitgifte van de beschikbare Rijksgronden. Wel is naar aanleiding van de claim duidelijk dat het beslag legt op het beschikbare aantal hectare aan landschapskavels op Rijksgrond.

Binnen Fase 1 is ook grond van de gemeente Almere beschikbaar voor uitgifte. Door de condities van die grond, huidig gebruik, toegankelijkheid en gevoeligheid onder omwonenden die grond momenteel in bruikleen hebben, is deze grond minder populair onder initiatiefnemers en zijn er momenteel nog geen initiatieven.

Het monitoren van de voortgang van de uitgifte van het type kavel is nog niet optimaal. Momenteel wordt gewerkt aan verbetering van de administratieve organisatie van Oosterwold op basis van een eind 2015 uitgebracht advies door Deloitte. Of hiermee voldoende zicht is op het verloop van de uitgifte en daarmee ook op de realisatie van de generieke kavel op Rijksgrond (en de daarmee gemoeide opbrengsten en exploitatiebijdragen) is een aandachtspunt. Naast het aandachtspunt van goede monitoring van de generieke kavel op de Rijksgronden verdient ook het monitoren van de realisatie van de generieke kavel op andere grond aandacht met het oog op de daarmee gemoeide exploitatiebijdragen.

Binnen Fase 1 zijn er nog Rijksgronden die momenteel regulier worden verpacht en niet beschikbaar zijn voor ontwikkeling. Overwogen kan worden of de voortgang van de uitgifte van de beschikbare Rijksgronden aanleiding geeft om te onderzoeken of gronden onder reguliere pacht op (korte) termijn beschikbaar kunnen komen voor gronduitgifte en welke grondstrategie daar bij past.

Aanbevelingen
- Net als bij 3.3: Bepalen of de verbeteringen in de financiële administratie van Oosterwold voldoende houvast geven om te kunnen sturen op de financiële kant van de gebiedsontwikkeling.
- Onderzoeken of ook Rijksgronden onder reguliere pacht op (korte) termijn beschikbaar kunnen komen en welke grondstrategie daarbij past.

5. Organisatie en samenwerking

Met de evaluatie is de organisatie en samenwerking in Oosterwold belicht vanuit het perspectief van initiatiefnemers, is gekeken naar de samenwerking tussen de verschillende betrokken partijen en is gekeken naar wat Oosterwold betekent voor de diverse organisaties afzonderlijk.

De samenwerking met initiatiefnemers is de afgelopen jaren gegroeid. De nieuwe manier van gebiedsontwikkeling in Oosterwold betekende dat veel gaande de weg moest worden uitgevonden. Bij initiatiefnemers heeft dat soms frustraties opgeleverd. Wel was er waardering voor de oplossingsgerichte houding van veel ambtenaren waar zij mee te maken kregen. Initiatiefnemers van het eerste uur hebben de weg gebaand voor latere initiatiefnemers, die de samenwerking met de betrokken organisaties veelal met vertrouwen tegemoet zien. De verwachting bij zowel ambtelijk betrokkenen als initiatiefnemers is dat er in de toekomst in het proces ook nog wel nieuwe vraagstukken naar boven komen, maar dat daar in gezamenlijkheid oplossingen voor worden gevonden. Telkens terugkomende kwesties zijn waar de verantwoordelijkheid van de overheid ophoudt en die van de initiatiefnemer begint en de rolopvatting van ambtelijk betrokkenen. Is er bijvoorbeeld ook een adviserende rol weggelegd voor de overheid? Initiatiefnemers hebben daarnaast behoefte aan overzichtelijkere en integrale informatievoorziening en ervaren dat de gebiedsorganisatie het soms te druk heeft en dat het lang duurt om een afspraak te kunnen maken.

De samenwerking tussen de partijen die zitting hebben in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold wordt zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau positief beoordeeld. De belangen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen zijn echter divers. In een positieve en op oplossingen en praktijk gerichte sfeer schuilt het gevaar onvoldoende tijd te nemen voor kritische reflectie of oog te hebben voor de verschillende belangen. In de onderlinge samenwerking zien betrokkenen de uitdaging om elkaar scherp te houden op de ontwikkelfilosofie en niet te vervallen in oude patronen. Een gedeelde opvatting van de ontwikkelfilosofie geeft richting voor het beantwoorden van vraagstukken. Ook is er behoefte aan het bespreken en expliciet uiten van gezamenlijke en afzonderlijke verantwoordelijkheden. Dat geeft de samenwerking onderling houvast, maar ook de samenwerking met initiatiefnemers. Ook helpt het te definiëren waar de overheid op wil sturen en waar niet en te bepalen welke instrumenten daarvoor nodig zijn. Tot slot is meermaals aandacht gevraagd voor het lerend vermogen in de samenwerking. Door reflectie en uitwisseling van kennis en ervaringen onderling, maar ook door het waarborgen van continuïteit in bemensing en het zorgen voor een collectief geheugen. Voor het borgen van de solide basis voor samenwerking tussen de partijen valt te overwegen of de (voorzetting van) de huidige bestuurlijke overeenkomsten die telkens andere partijen aan elkaar verbinden volstaan.

Voor organisaties intern wordt ervaren dat Oosterwold een belangrijke rol speelt in een transitie naar een manier van werken die past bij een 'horizontale' samenleving, een manier die ook door de nieuwe Omgevingswet zal worden gefaciliteerd. Binnen verschillende betrokken organisaties is er meer samenwerking tussen afzonderlijke afdelingen en wordt dit gezien als verbetering van hoe aan gebiedsontwikkeling wordt gewerkt. De manier van werken vergt een cultuuromslag die vraagt om vertrouwen hebben in initiatiefnemers, maar ook zelfvertrouwen. Onzekerheid kan aanleiding geven om terug te grijpen op oude werkwijzen. Monitoring en scenariostudies kunnen helpen om grip te houden op onzekerheden en risico's te beteugelen. Voor veel ambtelijk betrokkenen vergt de wijze van gebiedsontwikkeling in Oosterwold meer tijdsinzet dan normaal. De verwachting is dat dit zal afnemen als de werkwijze meer gemeengoed wordt. Ook binnen organisaties wordt tijdens de evaluatie meermaals het belang van het lerend vermogen benadrukt om kennis- en competentieontwikkeling te stimuleren.

Aanbevelingen
- Op gezette momenten aandacht hebben voor de ontwikkelfilosofie en bij eventuele afwijkende interpretaties binnen het Bestuurlijk Overleg Oosterwold een gedeelde agenda formuleren.
- Verhelderen van verantwoordelijkheden en rolopvatting per partij, in de diverse stadia in het proces van een initiatief en op verschillende schaalniveaus. Hoe verhouden partijen zich tot elkaar en ook tot initiatiefnemers/bewoners?
- Verhelderen gezamenlijke verantwoordelijkheden en borgen van de solide basis voor onderlinge samenwerking.
- Bepalen, op basis van de vastgestelde verantwoordelijkheden, waar het Bestuurlijk Overleg Oosterwold op wil sturen en welke instrumenten daarvoor nodig zijn.
- Aandacht voor het lerend vermogen binnen en tussen de organisaties.

6. Vervolg

De belangrijkste vraag die voorligt, is of doorgegaan wordt met de ontwikkeling van Oosterwold op de manier die met de *Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold* is uiteengezet. Tijdens de evaluatie is er niemand geweest die van mening was dat de gehanteerde uitnodigingsplanologie niet werkt en dat de wijze van gebiedsontwikkeling zou moeten worden herzien. Voor het vervolg van de ontwikkeling van Oosterwold ligt dan nog de vraag open of vooralsnog de focus moet liggen op verdere ontwikkeling binnen Fase 1 – met eventueel beschikbaar stellen van overige Rijksgronden – of dat ook (een gedeelte van) Fase 2 – het grondgebied van Zeewolde – opengesteld zou moeten worden voor initiatieven.

Tijdens de evaluatie zijn verschillende argumenten naar voren gekomen ten faveure van de verschillende keuzes. We behandelen de argumenten thematisch. Allereerst wordt gemeld dat de gebiedsontwikkeling nog in een pril stadium verkeert en dat er slechts korte tijd *ervaringen* zijn opgedaan. Er zijn nog diverse punten te verbeteren in de huidige gang van zaken en met de ontwikkeling van grond in privaat eigendom (waar op grondgebied van Zeewolde veelvuldig sprake van is) zijn nog helemaal geen praktische ervaringen opgedaan. Een pleidooi om eerst meer ervaring op te doen voordat ook Fase 2 wordt opengesteld.

Een tweede aspect in de argumentatie is de *beschikbaarheid van grond*. De voortgang van de beschikbare Rijksgronden gaat redelijk voorspoedig en er zijn geen landschapskavels en landbouwkavels op Rijksgrond meer uit te geven. Als de huidige dynamiek van initiatieven doorzet, zou kunnen worden gestart met uitgifte Rijksgronden die nu nog regulier verpacht worden als deze beschikbaar komen. Daarnaast zijn er nog gronden in eigendom van de gemeente Almere en private gronden. Volgens diverse ambtelijk betrokkenen is er voorlopig voldoende aanbod in Fase 1, zeker als ook de Rijksgronden onder reguliere pacht beschikbaar kunnen komen.

Voor eventuele openstelling van Fase 2 zijn *planologische en organisatorische voorbereidingen* nodig. Er moet een bestemmingsplan worden opgesteld en voor de uitvoering op grondgebied van Zeewolde zal ook de organisatie moeten worden ingericht. Dergelijke voorbereidingen kosten tijd. Ook zijn er nog andere partijen betrokken bij gebiedsontwikkeling, zoals de nutsbedrijven – als van hen ook in Fase 2 betrokkenheid wordt verwacht. Een betrokkene vanuit Vitens waarschuwde al wel dat zeer versnipperde ruimtelijke ontwikkeling problematisch kan zijn voor aanleg nutsvoorzieningen.

Tot slot zijn er argumenten die zijn gestoeld op de *ontwikkelfilosofie* van Oosterwold. Vanuit de gedachte van organische ontwikkeling past het niet om in fases te denken, menen sommige ambtelijk betrokkenen. Ontwikkelingen vinden daar plaats waar de behoefte naar uit gaat. Ook kan door niet eerst alle grond in Fase 1 te ontwikkelen en dan pas Fase 2 open te stellen, er in Fase 1 ruimte over blijven voor toekomstige programma's en er meer flexibiliteit gerealiseerd worden. Vanuit passief grondbeleid kan het daarnaast ongewenst zijn om schaarste te creëren, hetgeen pleit voor minimaal voorbereiding van het beschikbaar maken van de overige Rijksgronden in Fase 1 en eventueel ook openstelling Fase 2.

De belangen van de verschillende partijen verschillen. Voor de gemeente Almere zal een keuze voor het vervolg gezien worden in relatie tot de andere in ontwikkeling zijnde gebieden in de gemeente. Het Rijksvastgoedbedrijf zal als belangrijkste afweging het al dan niet uitbreiden van het pilotgebied zien. Voor gemeente Zeewolde zal het openstellen van Fase 2 een belangrijke stap zijn, die voorbereid moet worden. Het waterschap focust op haar verantwoordelijkheid voor de waterkwaliteit en de onzekerheid die daaromtrent speelt. De provincie kijkt vanuit haar toezichthoudende rol en haar verantwoordelijkheid voor de provinciale verordening voor de fysieke leefomgeving. Initiatiefnemers verwachten dat de ontwikkeling van Oosterwold voort wordt gezet.

Vanuit de evaluatie lijkt het raadzaam voorlopig verder te gaan binnen Fase 1 en verschillende scenario's voor het verdere vervolg te onderzoeken met daarbij aandacht voor of Rijksgronden onder reguliere pacht in dit gebied op (korte) termijn beschikbaar kunnen komen en zo ja wanneer deze beschikbaar kunnen worden gesteld. Om vervolgens op basis van de scenario's te bepalen op welk moment, bij welke dynamiek in de belangstelling, ook zal worden overgegaan tot het openstellen van Fase 2.

Het vervolg betekent dat bestuurlijke overeenkomsten verlengd, geactualiseerd of aangepast moeten worden. In ieder geval de *Samenwerkingsovereenkomst Overdracht Rijksgronden*, de *Gemeenschappelijke regeling gebiedsontwikkeling Oosterwold* en de *Samenwerkingsovereenkomst Verkenning Water in Oosterwold*. Een aandachtspunt in de actualisaties van deze

overeenkomsten en voor eventueel aanvullende overeenkomsten is dat uit de evaluatie naar voren is gekomen dat er sterke behoefte is om op gezette momenten een evaluatie als deze uit te voeren.

Aanbevelingen
- Voorlopig verder gaan binnen Fase 1 en verschillende scenario's voor het verdere vervolg onderzoeken (met en zonder op (korte) termijn beschikbaar komen van Rijksgronden onder reguliere pacht in dit gebied) en op basis van de scenario's bepalen op welk moment ook zal worden overgegaan tot het openstellen van Fase 2.
- Bestuurlijke overeenkomsten verlengen, actualiseren of aanpassen.
- Aandacht voor evaluatie in de bestuurlijke overeenkomsten.

7. Lessen van Oosterwold

Omdat Oosterwold een praktijkexperiment is van uitnodigingsplanologie en een proeftuin van een wijze van gebiedsontwikkeling die met de nieuwe Omgevingswet zal worden gefaciliteerd, zijn met de evaluatie tevens lessen getrokken uit de ervaringen tot nu toe die relevant kunnen zijn voor een breder publiek; voor andere mensen binnen de betrokken organisaties, maar ook (inter)nationaal voor andere gemeenten, het Rijk en overige geïnteresseerden in gebiedsontwikkeling. De lessen leiden soms ook tot onderzoeksvragen voor verdere verdieping.

De lessen van Oosterwold zijn:
1. Een praktijkexperiment werkt als aanjager van verandering
2. Uitnodigingsplanologie is continu oog hebben voor verantwoordelijkheden
3. Uitnodigingsplanologie is leren omgaan met onzekerheden
4. Uitnodigingsplanologie is niet minder, maar anders handelen
5. De overheid kan een waardevolle adviseur zijn
6. Uitnodigingsplanologie beïnvloedt de hele keten
7. Uitnodigingsplanologie vraagt een andere rol van ontwerpers
8. Een praktijkexperiment vraagt flexibiliteit in het bestemmingsplan
9. Passief grondbeleid met het principe 'de baat gaat voor de kost uit' werkt
10. Passief grondbeleid contrasteert met actief grondbeleid
11. Eindgebruikers kunnen heel veel zelf en samen
12. Uitnodigingsplanologie stimuleert communityvorming

Momenteel worden ervaringen uit Oosterwold al veelvuldig gedeeld. De gebiedsorganisatie ontvangt werkbezoeken, diverse betrokkenen vertellen op bijeenkomsten elders over Oosterwold, onderzoekers van elders en studenten worden te woord gestaan. De belangstelling groeit en dit legt ook beslag op de organisatie. In het delen van ervaringen is de opstelling van de verschillende betrokken organisaties is momenteel reactief.

Met de toename van interesse kan de vraag gesteld worden wat de rol is van de gebiedsorganisatie en andere betrokkenen in de kennisuitwisseling. En is er een rol in kennisontwikkeling? Een actieve opstelling, met een onderzoekslab en het uitdragen van de geleerde lessen, kan bijdragen aan het visitekaartje van Oosterwold, Almere en de Noordvleugel en ook breder bijdragen aan vernieuwing van de praktijk van gebiedsontwikkeling.

Aanbeveling
- Bepalen welke rol in kennisuitwisseling en -ontwikkeling gewenst is en welke behoefte er is aan promotie van Oosterwold.

Inhoudsopgave

	Managementsamenvatting	**3**
	Tijdlijn Oosterwold	**15**
1.	**Algemeen**	**17**
	1.1. Doel en aanpak evaluatie	*17*
	1.2. Leeswijzer	*17*
	1.3. Oosterwold	*18*
2.	**Ontwikkelfilosofie**	**20**
	2.1. De filosofie achter Oosterwold	*20*
	2.2. Beschouwing ontwikkelfilosofie vanuit evaluatie	*24*
	2.2.1. Projectontwikkelaars	24
	2.2.2. Stadslandbouw	26
	2.2.3. Zelfvoorzienendheid energie en water	28
	2.2.4. Community	29
	2.2.5. Vrijheid versus regels	30
	2.2.6. Visie ruimtelijke ontwikkeling Oosterwold	31
	2.2.7. Passief grondbeleid	33
	2.2.8. Uniek woonmilieu, verrijking van het Almeers palet	34
3.	**Ontwikkelstrategie**	**36**
	3.1. Stappenplan	*36*
	3.2. Spelregels	*38*
	3.2.1. Kaveltype	38
	3.2.2. Kavelindeling	39
	3.2.3. Gebruik	42
	3.2.4. Zelfvoorzienendheid	43
	3.2.5. Bebouwing roodkavel	44
	3.2.6. Algemene beschouwing op de spelregels	45
	3.3. Bestemmingsplan (omgevingsplan)	*46*
	3.4. Voortgezet gebruik: landbouw door ERF	*48*
	3.5. Beheer	*48*
4.	**Grondpolitiek**	**50**
	4.1. Specifieke kavels en de generieke kavel	*50*
	4.2. Wijze van gronduitgifte	*53*
	4.3. Voortgezet gebruik grond	*54*
	4.4. Grondprijs	*55*

4.5. Kostenverhaal *56*

4.6. Bijdrage aan Fonds Verstedelijking Almere *58*

5. Organisatie en samenwerking **60**

5.1. Proces met initiatiefnemers *60*

5.1.1. Algemeen 60

5.1.2. Organisatiespecifiek 61

5.2. Organisaties onderling *65*

5.3. Organisaties intern *67*

5.3.1. Algemeen 67

5.3.2. Organisatiespecifiek 68

6. Resumé praktische aanbevelingen **71**

7. Lessen van Oosterwold **73**

Overzicht gesprekspartners **77**

Bijlagen
– Overzicht aanbevelingen
– Resultaten enquête onder initiatiefnemers (apart document)
– Compilatie van plannen van initiatiefnemers (apart document)

Tijdlijn Oosterwold

- 26 juni 2009 aanbieding *Concept Structuurvisie Almere 2.0* door wethouder Duivestijn
- 29 januari 2010 Ondertekening *Integraal Afsprakenkader Almere* met de *Concept Structuurvisie Almere 2.0* als beleidskader door gemeente Almere, provincie Flevoland en Rijk
- 29 maart 2012 gemeenteraad Zeewolde en 7 juni 2012 gemeenteraad Almere stemmen in met de ontwikkelstrategie zoals verwoord in de ontwikkelvisie *Almere Oosterwold: Land-Goed voor Initiatieven*
- 18 september 2012 Ondertekening *Bestuursconvenant Almere Oosterwold* door gemeente Almere, gemeente Zeewolde en het Rijk
- 27 juni en 4 juli 2013 *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold* vastgesteld door gemeenteraden van respectievelijk Zeewolde en Almere
- 20 november 2013 Ondertekening *Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0*
- 26 september 2013 en 16 januari 2014 *Kostenverhaal Oosterwold* vastgesteld door respectievelijk de gemeenteraad van Zeewolde en Almere
- 5 juni 2014 *Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold* ondertekend door gemeente Almere, gemeente Zeewolde en Rijk
- 23 juni 2014 intentieovereenkomsten getekend met eerste tien initiatiefnemers Oosterwold
- 3 juli en 25 september 2014 toestemming voor aangaan *Gemeenschappelijke Regeling Gebiedsontwikkeling Oosterwold* door respectievelijk de gemeenteraad van Almere en Zeewolde
- 17 december 2014 honorering 9 projectvoorstellen voor de Eemvallei in Oosterwold door Provinciale Staten Flevoland
- 6 februari 2015 anterieure overeenkomsten getekend met eerste zeven initiatiefnemers
- 24 maart 2015 *Samenwerkingsovereenkomst Verkenning Water in Oosterwold* getekend door gemeente Almere, gemeente Zeewolde en Waterschap Zuiderzeeland
- 10 juni 2015 College van B&W Almere stemt in met ontwerp-*Chw bestemmingsplan Oosterwold*
- 24 juni 2015 ontwerpbesluit eerste omgevingsvergunning voor initiatief in Oosterwold
- 14 oktober 2015 Conferentie Oosterwold in Schouwburg Almere
- 16 december 2015 overdracht van de eerste twee kavels Rijksgrond aan initiatiefnemers
- december 2015 eerste boomaanplant en wegaanleg in Oosterwold
- 2 februari 2016 College van B&W Almere besluit *Chw bestemmingsplan Oosterwold* voor vaststelling naar de raad te sturen
- 16 februari 2016 College van B&W Almere besluit besluitvorming bestemmingsplan uit te stellen met oog op uitspraak CHW Culemborg en vergunningaanvragen tot vaststelling te toetsen aan door college geaccordeerd bestemmingsplan
- 7 januari 2016 raad Almere aanvaart motie Leefbaar Almere om straatnaamgeving over te laten aan bewoners
- 7 maart 2016 Bestuurlijk Overleg stelt nieuwe grondprijzen vast voor rijksgronden n.a.v. hertaxatie

1. Algemeen

1.1. Doel en aanpak evaluatie

Voor u ligt de evaluatie van de eerste drie jaar van de ontwikkeling van Oosterwold sinds de vaststelling van de *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold* door de gemeenteraden van Almere en Zeewolde (zomer 2013). Met de vaststelling van de structuurvisie is ook de afspraak tot een evaluatie van de eerste fase in 2016 bekrachtigd. Daarnaast is de evaluatie onderdeel van de afspraken in de *Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold.*

Onderwerp van de evaluatie is zowel de samenwerking tussen de partijen als de wijze van verkoop en ontwikkelen van Fase 1 en het Pilotgebied (grond in bezit van het Rijksvastgoedbedrijf binnen Fase 1). Meer specifiek gaat de evaluatie in op de volgende onderwerpen:

- *Ontwikkelfilosofie*: Oosterwold is de meest vergaande uitwerking van de filosofie 'mensen maken de stad', waarbij er ambities zijn op het gebied van zelfredzaamheid, duurzaamheid en innovatie. Geëvalueerd wordt hoe deze filosofie in de praktijk uitpakt en in hoeverre de ambities worden waargemaakt.
- *Ontwikkelstrategie*: de filosofie en ambities van Oosterwold zijn uitgewerkt in een ontwikkelstrategie; een proces met spelregels welke zijn vastgelegd in het *Chw bestemmingsplan Oosterwold.* Geëvalueerd wordt hoe werkbaar het proces en de spelregels zijn.
- *Grondpolitiek*: bij de grondpolitiek worden de grondopbrengsten en gronduitgifte ten opzichte van generieke kavelwaarde en kavelverdeling geëvalueerd. Dit is onder andere van belang voor de afspraak die partijen met elkaar gemaakt hebben in de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0.
- *Organisatie en samenwerking*: het thema Organisatie en Samenwerking gaat over de wijze van samenwerking tussen partijen, de projectorganisatie en de relatie met de initiatiefnemers.

Op basis van deze evaluatie wordt door de partijen in het Bestuurlijk Overleg besloten of dit aanleiding geeft tot aanpassing van de ontwikkelstrategie zoals vastgelegd in de *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold* en/of tot aanpassing, aanvulling, verlenging ofwel beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst.

De ontwikkelstrategie van Oosterwold is een systeembreuk met de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkeling en een experiment in de geest van de in ontwikkeling zijnde Omgevingswet. Zodoende wordt in deze evaluatie ook een reflectie gegeven op wat in breder perspectief de lessen van Oosterwold zijn. Deze kunnen relevant zijn voor de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkeling en de voorbereiding van de invoering van de nieuwe Omgevingswet.

Tijdens de evaluatie is in 26 interviews gesproken met in totaal 33 personen; vijf bestuurders, vijftien ambtelijk betrokkenen vanuit de verschillende partijen (waaronder ook twee voormalige gebiedsregisseurs), dertien initiatiefnemers betrokken bij tien initiatieven variërend van individueel tot groot, van initiatiefnemers van het eerste uur tot relatief nieuwe initiatiefnemers. In vijf thematisch ingestoken groepsgesprekken zijn de bevindingen van deze interviews verdiept. Deze groepsgesprekken kenden in totaal 37 deelnemers variërend van ambtelijk betrokkenen tot initiatiefnemers. Ook nam aan elk groepsgesprek een externe expert/ervaringsdeskundige deel die zonder betrokkenheid bij Oosterwold kon reflecteren op wat ter tafel kwam. Tot slot is onder initiatiefnemers een digitale enquête uitgezet. 165 initiatiefnemers zijn individueel benaderd om de enquête in te vullen. In totaal hebben 95 initiatiefnemers de enquête ingevuld. De evaluatie is uitgevoerd in de periode mei tot en met juli 2016.

1.2. Leeswijzer

De vier onderwerpen van de evaluatie-opdracht worden elk in een apart hoofdstuk behandeld. Telkens worden feitelijkheden geschetst, bevindingen beschreven en worden naar aanleiding daarvan aanbevelingen gedaan. Waar de managementsamenvatting een algemene beschouwing op de bevindingen geeft en de strategische aanbevelingen samenvat, geeft hoofdstuk 7 een resumé van de praktische aanbevelingen. Tot slot worden in het laatste hoofdstuk vanuit een breder perspectief de lessen gepresenteerd die getrokken kunnen worden uit de ervaringen met de ontwikkeling van Oosterwold van de afgelopen jaren.

De bevindingen uit de gesprekken worden gespecificeerd als het opmerkingen betreft van ambtelijk betrokkenen, bestuurders of initiatiefnemers. Waar dit niet wordt gedaan, gaat het om bevindingen die zowel uit gesprekken met ambtelijk betrokkenen als initiatiefnemers naar voren komen.

1.3. Oosterwold

Oosterwold is een systeembreuk met de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkeling. Het gebied van 4.363 hectare, gelegen op het grondgebied van de gemeenten Almere en Zeewolde, zal zich de komende decennia organisch ontwikkelen tot groen woon- en werklandschap onder het motto 'mensen maken de stad'. Ook wordt op een fundamenteel andere wijze omgegaan met het grondbeleid. Anders dan voorheen wordt uitgegaan van passief grondbeleid waarbij investeringen door de overheid pas volgen als er inkomsten zijn gegenereerd.

Fase 1 is het gebied ten westen van de A27, circa 1.375 hectare groot en betreft Almeers grondgebied. Binnen Fase 1 is tevens sprake van een 'pilotgebied', dit is grond in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf die is uitgegeven onder geliberaliseerde pacht. Het pilotgebied omvat 427 hectare netto uitgeefbare grond.

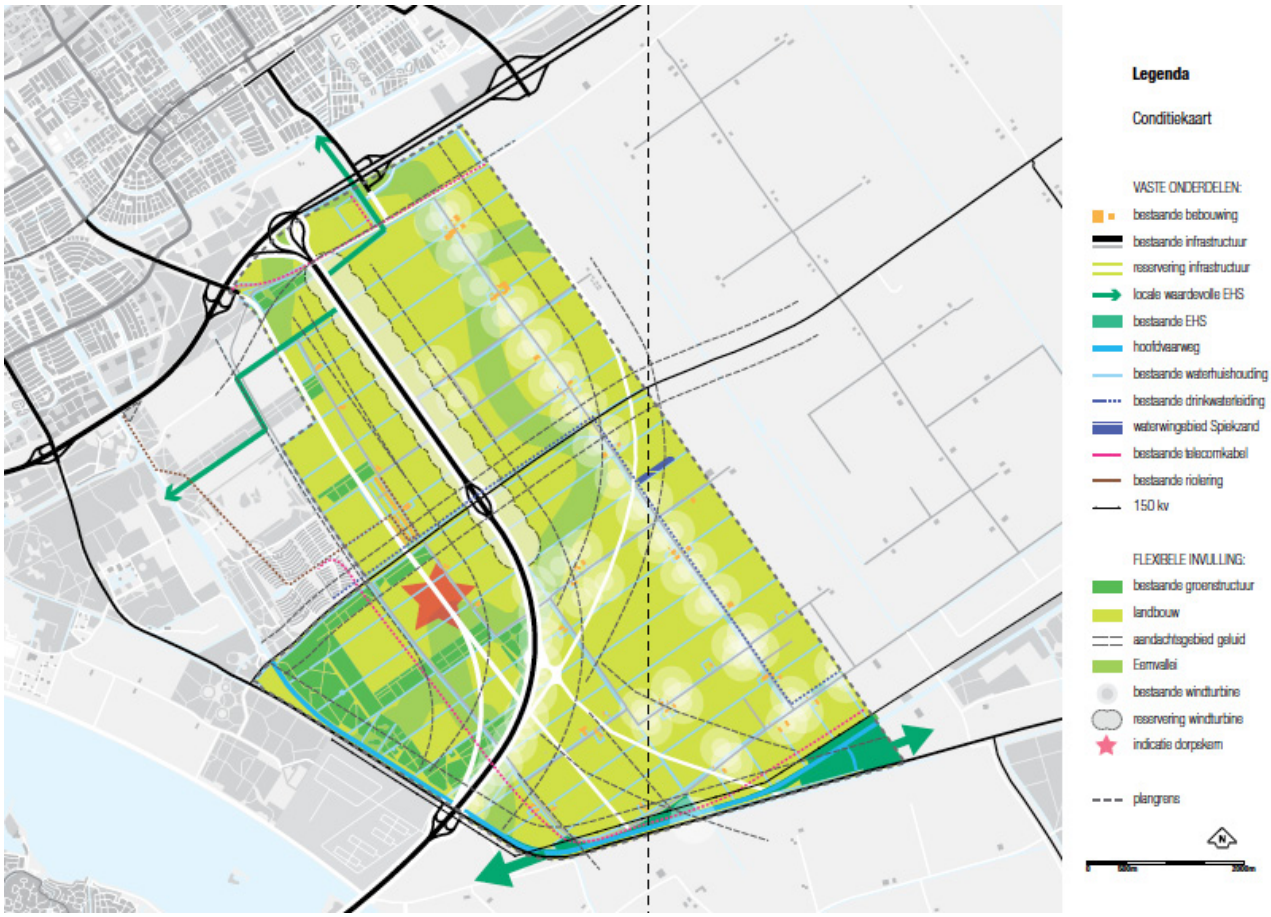
Voor de ontwikkeling van Oosterwold zijn zes ambities geformuleerd en tien principes. Deze zijn vertaald naar een intergemeentelijke structuurvisie en een concept-bestemmingsplan voor het Almeers grondgebied. De ontwikkeling van Oosterwold wordt aangestuurd door vijf partijen: gemeente Almere, gemeente Zeewolde, het Rijksvastgoedbedrijf, provincie Flevoland en waterschap Zuiderzeeland. De dagelijkse regie op de ontwikkeling van Oosterwold wordt verzorgd door de gebiedsregisseur en de gebiedsorganisatie Oosterwold.

6 Ambities
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

10 Principes
1. Mensen maken Oosterwold
2. Vrije kavelkeuze
3. Generiek kavel met vaste ruimteverdeling
4. Specifieke kavels met specifieke ruimteverdeling
5. Vrijheid en restricties voor bebouwing
6. Meebouwen aan infrastructuur
7. Oosterwold is groen
8. Kavels zijn zelfvoorzienend
9. Iedere kavel is financieel zelfvoorzienend
10. Publieke investeringen zijn volgend

Bron: Chw bestemmingsplan Oosterwold

De basis voor de ontwikkeling van Oosterwold wordt gelegd door een conditiekaart die de kaders aan ontwikkelmogelijkheden stelt, de principes die vertaald zijn naar spelregels en de verschillende type kavels die initiatiefnemers kunnen afnemen. De verschillende kavels (standaard kavels, landbouwkavels, landschapskavels) kennen elk een eigen vaste ruimteverdeling.



Conditiekaart Oosterwold uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold

Tussenstand Oosterwold op 7 juli 2016

Op 7 juli 2016 zijn er 320 actieve initiatieven in Oosterwold

Actieve initiatiefnemers
7 koopovereenkomsten
150 anterieure overeenkomsten
13 intentieovereenkomsten
97 groene stippen
45 overige geïnteresseerden
8 initiatieven op eigen grond

Omgevingsvergunningen
7 onherroepelijk verleende omgevingsvergunningen

Gestopte initiatiefnemers
95 na intake, sommige zelfs zonder intakegesprek
14 na ondertekening intentieovereenkomst
2 na ondertekening anterieure overeenkomst

31 initiatieven staan 'on hold'

2. Ontwikkelfilosofie

In dit hoofdstuk belichten we de ontwikkelfilosofie achter Oosterwold, hoe deze in de praktijk uitpakt en in hoeverre ambities worden waargemaakt.

In de publicatie *Land-Goed voor Initiatieven* is de ontwikkelfilosofie voor Oosterwold breed uiteengezet. Een filosofie die uiteindelijk vertaald is in zes ambities en vervolgens is uitgewerkt in tien principes. Je zou kunnen stellen dat de zes ambities de ontwikkelfilosofie verwoorden. Gedurende de evaluatie bleek echter dat dit een te beperkte weergave van de ontwikkelfilosofie is.

De filosofie wordt in *Land-Goed voor Initiatieven* namelijk voor een belangrijk deel beschreven met de drie essays over de drijfveren voor Oosterwold. Essays geschreven door Adri Duivesteijn (voormalig wethouder gemeente Almere), Carolien Schippers (voormalig directeur Rijksvastgoedbedrijf) en Winy Maas (stedenbouwkundig bureau MVRDV). Punten die hierin naar voren komen, zijn niet allemaal vertaald in de zes ambities maar kwamen wel veelvuldig terug in de evaluatiegesprekken. Bijvoorbeeld wanneer verwezen werd naar 'de gedachte achter' bepaalde spelregels. In de gesprekken bemerkten we bovendien dat er soms uiteenlopende gedachten zijn over de ontwikkelfilosofie. Verschillende opvattingen over prioriteiten binnen de filosofie, het ambitieniveau of een andere interpretatie van de filosofie.

Om dit alles te adresseren geven we eerst een samenvatting c.q. compilatie van de ontwikkelfilosofie op basis van de essays en de ambities uit de publicatie *Land-Goed voor Initiatieven*. Vervolgens gaan we themagewijs in op bevindingen en aandachtspunten ten aanzien van de ontwikkelfilosofie voor Oosterwold.

2.1. De filosofie achter Oosterwold

Geleidelijkheid, kleine schaal, organische groei en directe betrokkenheid eindgebruiker
Almere is, tot in de kleinste details, gepland. Waar andere steden door de tijd heen organisch zijn gegroeid, is Almere op de tekentafel ontstaan. Voor Adri Duivesteijn was Almere het toonbeeld van de doorgeschoten gedachte van stadmaken; iedere boom, iedere straat, iedere woning wordt minutieus gepland. Is zulke gedetailleerde overheidsbemoeienis wel vanzelfsprekend? Draagt die bij aan een 'goede nationale ruimtelijke ordening'? Hij bepleit dat vanaf de Tweede Wereldoorlog de wijze van het *top down* plannen van wijken, zonder betrokkenheid van de uiteindelijke gebruikers, heeft geleid tot een kwalitatieve schraalheid. Scheiding van wonen en werken en winstmaximalisatie hebben een monocultuur en een eenvormigheid veroorzaakt waarbij, zeker vanaf de VINEX-tijd, de rol van architecten beperkt bleef tot 'decorateur' van hetzelfde type woningen. Het belangrijkste argument voor Duivesteijn om hier verandering in te brengen is niet de uitstraling van deze wijken, maar de onveranderbaarheid van de wijken die daardoor slechts beperkt houdbaar zijn.

De geschiedenis van stadmaken in Nederland die verder teruggaat, is er een waar geleidelijkheid, de kleine schaal en organische groei centraal staan. Soms waren er daarbij *top down* opgelegde kaders en kwam de invulling van onderop tot stand. In de Amsterdamse Grachtengordel leidde een verzameling van uiteenlopende initiatieven zo tot een coherent ensemble. Dit soort gebieden die *bottom up* zijn ontstaan, zijn toekomstbestendig, want ze zijn pandje voor pandje veranderbaar. Een rehabilitatie van deze manier van stadmaken zou de toekomst van ruimtelijke ordening moeten zijn, volgens Duivesteijn.

Zodoende is de gemeente Almere de afgelopen jaren op verscheidene manieren bezig met een zoektocht naar hoe een top down geplande stad op termijn gecombineerd kan worden met *bottom up* initiatieven. In Almere worden eeuwenoude principes als geleidelijkheid, de kleine schaal en organische groei opnieuw uitgevonden. De eindgebruiker staat centraal in een selectief gronduitgiftebeleid: het eerste recht op gronduitgifte ligt bij de stakeholders, dus bij burgers, beleggers of corporaties.

Na het programma 'Ik bouw mijn huis in Almere', de ontwikkeling van het Homeruskwartier, Kustzone en Nobelhorst is Oosterwold een volgende stap. Een systeembreuk met de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkeling.

Maximale vrijheid aan initiatieven, met autonomie en zelfvoorzienendheid als voorwaarde
De ontwikkeling van de Nederlandse planologie en stedenbouw tot een praktijk van *top down* tot in de kleinste details

plannen, is er ook een van sterke regulering. Dit heeft de ruimte voor individuele ontwikkeling geminimaliseerd en daarmee ook de diversiteit door particulier initiatief. Dit staat in contrast met een samenleving waarin een verschuiving heeft plaatsgevonden en waarin individuele keuze en individuele ontwikkeling leidend zijn. Een verschuiving die veel productieketens al heeft 'omgekeerd'. Producten worden op maat gemaakt, zijn te personaliseren, consument is producent. Met deze omkering van de keten, waarbij ontwikkeling direct gekoppeld wordt aan de vraag, wordt de identiteit van de vraag zichtbaar, wat aantoonbaar meer kwaliteit en een grotere diversiteit oplevert. Voor Oosterwold is deze omkering van de keten een belangrijk uitgangspunt.

In Oosterwold is er zodoende maximale vrijheid voor initiatieven. Een gedachte die tevens achter de vrijheid voor initiatieven zit, is dat daarmee ook een menging van functies op kleine schaal wordt gerealiseerd. De vrijheid geeft namelijk ook ruimte aan de ondernemingszin van individuen en kleine en grotere ondernemers. De vrijheid is in Oosterwold wel gekoppeld aan verantwoordelijkheid. "Je mag (bijna) alles doen, maar je moet dan ook (bijna) alles werkelijk zelf doen," aldus Winy Maas. In Oosterwold is er alle ruimte voor de ontwikkeling van jouw eigen droom, daartegenover staat wel dat de autonomie en zelfvoorzienendheid van elk kavel een voorwaarde is voor die vrijheid. Samenwerking met buren is een mogelijkheid om die verantwoordelijkheid in te vullen.

Productief landschap: stadslandbouw en nutsvoorzieningen
Zoals gesteld is autonomie en zelfvoorzienendheid de voorwaarde voor de vrijheid voor initiatieven. In Oosterwold wordt uitgegaan van een lage dichtheid waarmee de realisatie van een 'productief landschap' mogelijk wordt, voor stadslandbouw, natuurontwikkeling, energieproductie, wateropvang en -zuivering, et cetera.

De filosofie achter stadslandbouw is gestoeld op het huidig gebruik van het gebied als landbouwgrond en een mondiale tendens naar verantwoord en duurzaam geproduceerd voedsel. De consument wil steeds vaker weten waar ons voedsel vandaan komt en er worden steeds hogere eisen gesteld aan de productiewijze. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Oosterwold is zodoende dat ongeveer 50 procent van het gebied zijn open agrarische karakter behoudt, maar dan kleinschaliger in de vorm van stadslandbouw. Dit maakt het mogelijk om voor de omgeving en de stad te produceren, waarmee de keten van voedselproductie radicaal wordt verkort en de relatie tussen boer en consument ingrijpend gewijzigd wordt. Het streven is om 10 procent van de regionale voedselbehoefte in Oosterwold te produceren en Oosterwold een proeftuin te laten zijn van regionale voedselproductie. Door stadslandbouw aan elke ontwikkeling in het gebied te paren ontstaat een integratie en menging met andere programma's en wordt de relatie tussen deze twee delen manifest. Het integreert het landschap in de stad en maakt het landschap toegankelijk; een verrijking van zowel stad als landschap.

De gedachte achter de vereiste van zelfvoorzienendheid van elk kavel is dat op die manier daadwerkelijk vorm gegeven kan worden aan de ontwikkeling van een ecologische, sociale en economisch duurzame stad. De zelfvoorzienendheid betekent ook dat initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn voor de nutsvoorzieningen en het streven is dat Oosterwold als geheel zoveel als mogelijk voorziet in de eigen behoefte en een CO2-neutrale en energieproducerende streek wordt.

'Ik bouw mijn dorp in Almere': eindgebruikers bouwen een volledige community
In Oosterwold worden niet alleen ruimtelijke kaders gesteld aan individuele of collectieve ontwikkelingen, maar worden eindgebruikers verantwoordelijk voor het opbouwen van een volledige community. De initiatiefnemers bepalen het uiteindelijke programma en het tempo en de uitkomst is onzeker.

De strategie voor Oosterwold is geen plan maar een ordening van een proces om organisch ontwikkelen te organiseren. De innovatie van Oosterwold is dat in deze gebiedsontwikkeling maakbaarheid niet alleen wordt opgevat als ordening van ruimtelijke structuren, maar dat het ook gaat over het creëren van sociale structuren.

Oosterwold herdefinieert wat de overheid moet doen en wat kan worden overgelaten aan de (toekomstige) bewoners. Oosterwold gaat uit van individuele en collectieve intelligentie en creativiteit en stimuleert innovatie en samenwerking. Er ontstaat een stedenbouw als een vorm van 'crowd planning' op basis van 'swarm intelligence', in de woorden van Winy Maas. Oosterwold toont dat de stad maakbaar is en dat het de mensen zélf zijn die de stad maken en daarmee levert het een belangrijke bijdrage aan het discours over stadmaken en de toekomst van ruimtelijke ordening.

Uniek woonmilieu, verrijking van het Almeers palet
In de *Concept Structuurvisie Almere 2.0* (2009) werd in het oosten van Almere gekozen voor een ontspannen ontwikkeling naar landelijk wonen, in relatie met het uitgestrekte agrarische en natuurlijk groen. Gecombineerd met een meer stedelijke concentratie in het westen van Almere in aansluiting op Amsterdam, werd zo een grotere innerlijke verscheidenheid nagestreefd. Ook zou Almere hiermee meer invulling geven aan zijn markante positie op de overgang tussen groen en rood en lag een geleidelijke transformatie van het agrarische gebied naar een multifunctioneel landschap ook in lijn met de keuze van Zeewolde.[1] Bovendien was de gedachte dat de vraag naar landelijke woonmilieus in de Noordelijke Randstad groot is en het beschikbare aanbod gering.

De vrijheid voor initiatieven wordt daarnaast beschouwd als mogelijkheid om bij te dragen aan de identiteit van Almere. Pionieren wordt gezien als belangrijkste karakteristiek en misschien wel de existentie van Almere. Het pionieren en experimenteren geeft de stad een bestaansrecht, ze horen bij het DNA van de stad.

Door met Oosterwold de mogelijkheid tot pionieren uit te vergroten, kan Almere zich onderscheiden van andere steden. In het licht van de Schaalsprong – een nationale wens dat Almere groeit met zo'n 60.000 woningen – moet Oosterwold een uniek woonmilieu bieden, dat met een duidelijke eigen kwaliteit een eigenzinnige bijdrage kan leveren aan de ontwikkeling van een gedifferentieerdere en aantrekkelijkere stad.

Een betere, minder risicovolle manier van ontwikkelen
De bouwcrisis en financiële crisis heeft veel partijen aanleiding gegeven om op een andere manier te kijken naar gebiedsontwikkeling. De gegroeide systemen voor woningbouw bleken vooral voor de overheid vol risico's te zitten en stimuleerde partijen in woningbouw niet om te innoveren voor duurzaamheid en betere aansluiting bij de behoefte van de klant of om te investeren in openbare ruimte, groen en landschap. Met Oosterwold wordt een gebiedsontwikkeling nagestreefd die meer vraaggericht is, waar voorinvesteringen voor de overheid beperkt blijven en daarmee het beroep op kredieten, en dat grond die ontwikkeld wordt niet lange tijd ongebruikt blijft; een gebiedsontwikkeling met maatschappelijke meerwaarde, ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid. Oosterwold moet bijdragen aan innovatie in de productieketen van locatieontwikkeling en woningbouw.

Vernieuwing planologische regels
De nieuwe Omgevingswet, waar momenteel aan gewerkt wordt, zal het mogelijk moeten maken om de periode die staat voor traditionele gebiedsontwikkeling (5 tot 12 jaar) terug te brengen naar 2 tot 4 jaar. De Crisis- en herstelwet is een voorloper van de nieuwe Omgevingswet. Oosterwold is een unieke casus om de vernieuwing van planologische regels in praktijk te brengen en daarmee input te leveren voor de uitwerking van de Omgevingswet.[2]

Visie op ruimtelijke ontwikkeling Oosterwold
In de ontwikkelvisie wordt in lijn met de filosofie van organische groei nadrukkelijk gesteld dat er voor Oosterwold geen eindbeeld is vastgelegd. De ontwikkeling van Oosterwold kent geen sturing op eindbeeld, maar op het proces. Toch wordt in beperkte mate ook een visie op de ruimtelijke ontwikkeling gegeven. Daarbij spelen de kwaliteiten en condities van de bestaande situatie een grote rol. Op hoofdlijn is de visie dat Oosterwold zich ontwikkelt tot een groen woon- en werklandschap waar stad en landschap in elkaar overlopen.

Meer gedetailleerd is dit in het uitgangspunt dat Oosterwold zich ruimtelijk ontwikkelt als een continu open en groen landschap dat 'doorwaadbaar' is, zoals Winy Maas dit in zijn essay verwoordt. Iets wat gewaarborgd moet worden door ontwikkelingen te omzomen met stadslandbouw, publiek of privaat groen, door de gebouwen terug te zetten vanaf de weg en door het fijnmazig netwerk dat ontstaat door kavelwegen en publiek toegankelijke paden rondom elk kavel.

Ook is er een globaal programma van eisen voor het hele gebied geformuleerd. Oosterwold moet ruimte bieden aan 15.000 woningen, waarvan 30 procent bereikbaar voor huishoudens tot en met een modaal inkomen. Er moet ruimte zijn voor circa 26.000 arbeidsplaatsen; voor kantoren wordt 20 hectare gereserveerd en voor bedrijventerrein 135 hectare. Voor stedelijke voorzieningen ten behoeve van de toekomstige 35.000 tot 40.000 inwoners is er een reservering van 7 hectare en voor grootstedelijke voorzieningen 18 hectare. Tot slot is er voor grote toeristisch-recreatieve en/of economische concepten een reservering van 300 hectare opgenomen. Voor het groen is een

1) Koersdocument Structuurvisie Zeewolde, 2009

2) Dit punt en voorgaand punt zijn een belangrijk onderdeel van de intensieve betrokkenheid van het Rijksvastgoedbedrijf bij de ontwikkeling van Oosterwold, naast hun betrokkenheid als grondeigenaar in het gebied.

Wat kan Oosterwold zijn in 2030?

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 ontplooien. 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 buren, 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 Veluwerand 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 institutencampus 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 plankaart. 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.

programma voorzien van 2.000 hectare stadslandbouw, 400 hectare nieuwe groenstructuren en doorontwikkeling van 370 hectare bestaande hoofdgroenstructuur. Daarnaast zijn er de bestaande structuren van infrastructuur en wegen en reserveringen voor toekomstige infrastructuur en zal nieuwe verharding moeten worden gecompenseerd met waterbergingscapaciteit.

Hoewel er geen eindbeeld is, wordt zowel in de ontwikkelvisie *Land-goed voor initiatieven* als in de *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold* wel een doorkijk gegeven van wat voor gebied Oosterwold in 2030 zou kunnen zijn. De tekst uit de structuurvisie is op de vorige pagina afgebeeld.

2.2. Beschouwing ontwikkelfilosofie vanuit evaluatie

Hoewel er momenteel 170 initiatieven zijn met minimaal een intentieovereenkomst (dan is duidelijk wat voor plannen ze willen ontwikkelen) en de eerste initiatiefnemers nu aan het bouwen zijn, is het volgens veel gesprekspartners nog te vroeg om te zeggen wat voor gebied Oosterwold wordt, of met de initiatieven van nu in voldoende mate wordt bijdragen aan het globale programma en of bepaalde kwalitatieve ambities van de ontwikkelingsfilosofie al dan niet worden behaald.

Met de enquête onder initiatiefnemers ontstaat wel enig algemeen inzicht in de initiatieven. Deze enquête is ingevuld door 95 initiatiefnemers, waarvan er 68 zo ver waren dat ze een anterieure overeenkomst hadden getekend – het moment vanaf wanneer er een ontwikkelplan is opgesteld en een initiatief echt concreet wordt. Waar relevant zullen we bij de beschouwing van de ontwikkelfilosofie de resultaten van de enquête betrekken. Daarnaast komen in de gesprekken diverse aandachtspunten naar boven die raken aan de ontwikkelfilosofie. Deze behandelen we hieronder themagewijs. Een beschouwing van de vernieuwing van de planologische regels geven we in de slotbeschouwing van de evaluatie waarbij we ingaan op de lessen van Oosterwold in het licht van de nieuwe Omgevingswet.

Een belangrijk aandachtspunt is dat de opvatting van de ontwikkelfilosofie soms uiteenloopt onder de met de evaluatie gesproken vertegenwoordigers van de betrokken overheden. Waar de ontwikkelfilosofie gezien wordt als basis van waaruit antwoord gegeven wordt op vraagstukken die gedurende het proces opkomen, is het belangrijk dat er – zeker bij bestuurders – sprake is van eenzelfde interpretatie van de filosofie en waar eventueel prioriteiten liggen.

Aanbeveling
- Op gezette momenten aandacht hebben voor de ontwikkelfilosofie en bij eventuele afwijkende interpretaties binnen het Bestuurlijk Overleg Oosterwold een gedeelde agenda formuleren.

2.2.1. Projectontwikkelaars

Een thema dat in veel gesprekken met zowel ambtelijk betrokkenen als initiatiefnemers terugkwam is 'projectontwikkelaars'. Sommigen zijn van mening dat het niet de bedoeling is geweest dat projectontwikkelaars in Oosterwold actief zouden worden. Althans niet op de grond in het bezit van de overheid. Anderen benadrukken dat projectontwikkelaars nooit uitgesloten zijn geweest en dat grote stukken grond in eigendom zijn van projectontwikkelaars. In de enquête onder initiatiefnemers hebben vijf van de 95 respondenten zorgen over grote projectontwikkelaars geuit. In de enquête is overigens niet expliciet de mening van respondenten ten aanzien van projectontwikkelaars gevraagd. Vanuit de Belangenvereniging Almere Hout is eerder aandacht gevraagd voor de rol van projectontwikkelaars in Oosterwold in relatie tot de verkoopbaarheid van andere gebieden in Almere.[3]

In de eerste fase zijn grote stukken grond in eigendom van projectontwikkelaars en in de tweede fase is hier nog meer sprake van. In totaal is ruim 20 procent van het plangebied in eigendom van ontwikkelaars. Kijken we naar de resultaten van de enquête, dan zien we dat het merendeel van de initiatiefnemers kleinschalige ontwikkelingen realiseert met directe betrokkenheid van eindgebruikers.[4] In enkele gevallen zijn initiatiefnemers niet ook

3) http://www.bah-almerehout.nl/downloads/oosterwold-en-projectontwikkelaars-motiemarkt-.pdf

4) Meer dan de helft is individuele initiatiefnemer, 17 procent is initiatiefnemers in een collectief van twee tot tien huishoudens en 10 procent neemt samen met een ander huishouden initiatief. Drie respondenten geven aan voor 100 huishoudens of meer initiatief te nemen, waaronder een grote particuliere grondeigenaar die meer dan 1.000 woningen zal realiseren.

eindgebruiker. Zij brengen als intermediair een groep bewoners bijeen en ontzorgen hen bij de ontwikkeling van een woning door een kant-en-klaar bouwkavel aan te bieden of een complete woning. Veelal zijn dit relatief kleinschalige projectmatige ontwikkelingen tot 30 woningen. Op Rijksgrond zijn er enkele initiatieven die grootschaliger zijn dan 30 woningen. Deze bevinden zich veelal nog in initiatieffase. Een grote ontwikkelaar op eigen grond is voornemens om op basis van verschillende woonsferen plannen per buurtje met toekomstige bewoners verder uit te werken. Of deze ontwikkelaars op eigen grond eindgebruikers daadwerkelijk betrekken bij de ontwikkeling moet nog bewezen worden, het is niet verzekerd door de spelregels.

Op basis van de verschillende interviews en groepsgesprekken is het moeilijk te definiëren wat nu precies onder 'projectontwikkelaars' wordt verstaan. Er is een enorme diversiteit in type initiatiefnemers en al snel gaat het over 'leuke' en 'minder leuke' ontwikkelaars. Uit de gesprekken blijkt dat de grootste zorg met betrekking tot 'projectontwikkelaars' zit in zorgen over seriematige bouw (en daarmee eenvormigheid), het ontstaan van 'reguliere buurtjes' die ook elders in Almere te vinden zijn, de betrokkenheid van eindgebruikers bij de ontwikkeling en op langere termijn (en daarmee hun betrokkenheid bij aspecten uit de ontwikkelfilosofie als stadslandbouw en zelfvoorzienendheid) en mogelijke schaalvoordelen. Een laatste zorg die geuit is, gaat over de verwachting dat er meer ontwikkelaars op Oosterwold zullen afkomen nu de woningmarkt na een lange crisis weer aantrekt. De zorg is dan vooral of er nog voldoende ruimte blijft voor kleine, creatieve en innovatieve initiatieven.

Gekeken naar de publicatie *Land-goed voor initiatieven* en de *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold*, kan geconstateerd worden dat in de beschrijving van de aanleiding van de gehanteerde aanpak van gebiedsontwikkeling voor Oosterwold in negatieve zin wordt gesproken over de rol van ontwikkelaars in het verleden en in andere praktijken van gebiedsontwikkeling. Voor de ontwikkeling van Oosterwold wordt in beide stukken en het bestemmingsplan echter expliciet melding gemaakt van ontwikkelaars als een van de actoren in de ontwikkeling van Oosterwold.

In de gesprekken komt regelmatig als argument tegen projectontwikkelaars naar voren dat met de ontwikkelfilosofie 'kleinschaligheid' en 'diversiteit' wordt beoogd. In de ontwikkelvisie en de structuurvisie komt kleinschaligheid voor in relatie tot landschap, bedrijvigheid, ondernemerschap, mengen [van functies], gebiedsontwikkeling, agrarische productie en landbouwgrond. Van kleinschalige initiatieven of projecten als doel is geen sprake. Diversiteit wordt in de beide publicaties genoemd als resultaat van vrijheid voor initiatiefnemers, niet als doel op zich.

In de gesprekken zijn naast bevestiging van de zorgen ook opmerkingen gemaakt die een ander perspectief op de geuite zorgen naar voren brengen. Zo zijn verschillende gesprekspartners (zowel initiatiefnemers als ambtelijk betrokkenen) van mening dat de diversiteit aan initiatieven in Oosterwold zodanig zal zijn, dat het niet erg is als er her en der een buurtje wordt gerealiseerd dat wat meer eenvormig is. De som van het geheel zal divers zijn. Projectontwikkelaars voorzien ook in een behoefte: "Er zijn ook mensen die de ontwikkelfilosofie onderschrijven maar die niet bereid of in staat zijn zelf initiatief te nemen zoals in Oosterwold wordt verlangd".

Ten aanzien van schaalvoordelen wordt geargumenteerd dat commerciële ontwikkelaars kosten moeten maken voor marketing en promotie die eindgebruiker-initiatiefnemers niet hoeven te maken. Daarnaast werken individuele initiatiefnemers of kleine collectieven ook samen in het uitzetten van onderzoek waarmee ze schaalvoordeel behalen. Ook zijn er initiatiefnemers die samenwerken bij de realisatie van voorzieningen, zoals bij een helofytenfilter. Het kopiëren van ontwerp en seriematige bouw is tot slot niet alleen voorbehouden aan projectontwikkelaars. Zo is er een voorbeeld van het kopiëren van een ontwerp van een kleinschalig collectief en kiezen verschillende initiatiefnemers voor bouwconcepten en cataloguswoningen.

Naar aanleiding van de geuite zorgen zijn er enkele maatregelen genomen. Zo is in de uitwerking van de structuurvisie naar het bestemmingsplan opgenomen dat het bouwveld van de kavel (ook wel roodkavel genoemd) ondeelbaar is en niet versnipperd mag worden gerealiseerd. Het idee was dat deze aanscherping van de regels ertoe zou leiden dat bebouwing meer geconcentreerd op het kavel en omzoomd met groen zou worden gerealiseerd, zoals in de ontwikkelvisie *Land-goed voor initiatieven* ook beoogd was. Dit zou een traditionele stedenbouwkundige opzet en zodoende de realisatie van reguliere buurtjes moeten tegengaan. In praktijk worden kavels voor projectmatige ontwikkeling van meerdere woningen nu soms opgeknipt in kleinere kavels. Daarmee zal niet gelijk sprake zijn van reguliere buurtjes aangezien elk kavel een publiek toegankelijke buitenrand moet hebben. Er ontstaan buurtjes die enorm 'doorwaadbaar' zijn.

Voor de Rijksgrond zijn naar aanleiding van de zorgen de verkoopregels in april 2016 aangescherpt. Initiatiefnemers moeten 75 procent van de eindgebruikers (kopers) in beeld en gebonden hebben voordat een anterieure overeenkomst gesloten kan worden. Dit was een al gebruikte handelswijze die met het bestuurlijk besluit geformaliseerd werd. De verwachting is dat de betrokkenheid van eindgebruikers bij de realisatie van het initiatief er ook voor zal zorgen dat de omvang van een projectmatige ontwikkeling op Rijksgrond kleinschaliger is. In praktijk wordt daarnaast pas meegewerkt aan een nieuw initiatief door dezelfde partij na realisatie van eerdere initiatieven van deze partij.

In het Bestuurlijk Overleg Oosterwold zijn zorgen geuit over het verder toevoegen van regels in de pilotfase.[5] Ook in de evaluatiegesprekken is deze zorg meermaals geuit, met daarbij telkens de oproep te waken voor de neveneffecten van regels. Ze zijn bedoeld voor het tegengaan van 'ongewenste' ontwikkelingen, maar zorgen ook voor restricties voor 'gewenste' ontwikkelingen. Initiatiefnemers van het innovatieve concept ReGen Village (een concept voor een *off the grid*-dorp) geven bijvoorbeeld aan dat de 75-procentregel de realisatie van hun initiatief bemoeilijkt.

Voor projectontwikkelaars op eigen grond geldt dat zij, met de gedachte dat er in veel hogere dichtheden gebouwd zou kunnen worden, de grond in het verleden hebben aangekocht voor een prijs die boven de gehanteerde verkoopprijs voor de Rijksgrond ligt. Zodoende is er voor hen weinig sprake van dat zij met schaalvoordelen een financieel gunstigere ontwikkeling kunnen realiseren dan individuele initiatiefnemers op Rijksgrond. De uitdaging voor hen is vooral een ontwikkeling te realiseren die marktconform is en waarmee verliezen verzacht of voorkomen kunnen worden. Een mate van seriematige bouw is voor hen daarbij zo goed als noodzakelijk.

In een interview met een grote grondeigenaar en uit de enquêteantwoorden van een grote ontwikkelaar blijkt dat zij het vreemd vinden dat zij door de gebiedsorganisatie op eenzelfde manier behandeld worden als een individuele initiatiefnemer op Rijksgrond. Een gesprekspartner geeft aan dat het lastig is om een afspraak te maken met de gebiedsregisseur en vraagt zich af de gebiedsorganisatie doelbewust terughoudend is. Vanuit de gebiedsorganisatie wordt dit weersproken.

De ontwikkelfilosofie biedt ruimte voor interpretatie op dit onderwerp. Een eenduidige opstelling vanuit het Bestuurlijk Overleg Oosterwold kan helpen helderheid te scheppen in wat initiatiefnemers (waaronder projectontwikkelaars) en ook andere betrokkenen kunnen verwachten. Het zal daarbij eerder gaan over belangrijke ontwikkelprincipes (zoals betrokkenheid eindgebruikers of diversiteit) en hoe daar bij projectmatige ontwikkeling op wordt gestuurd, dan over of projectontwikkelaars al dan niet 'gewenst' zijn. Er is namelijk zo'n diversiteit aan initiatiefnemers dat moeilijk scherp te definiëren valt wat verstaan wordt onder 'projectontwikkelaar' en wat niet. Ook werd in gesprekken meermaals gesproken over 'gewenste projectmatige ontwikkelingen' en 'ongewenste projectmatige ontwikkelingen'. Een kanttekening hierbij is dat er verschillen in sturingsmogelijkheden zijn op grond in bezit bij Rijk en gemeenten en private grond.

Aanbeveling
- Eenduidige opstelling formuleren ten aanzien van projectmatige ontwikkelingen (projectontwikkelaars) met inachtneming van de verschillen tussen private gronden en grond in bezit bij Rijk en gemeenten; wat de belangrijke ontwikkelprincipes daarbij zijn en hoe daar op gestuurd wordt.

2.2.2. Stadslandbouw

In verschillende afgenomen interviews onder met name ambtelijk betrokkenen zijn zorgen naar boven gekomen over de invulling van stadslandbouw door initiatiefnemers en hoe stadslandbouw ook op termijn in Oosterwold tot uitvoering komt. Tijdens een van de groepsgesprekken, waar ook initiatiefnemers aan deelnamen, werd tevens uitvoerig bij dit onderwerp stilgestaan.

De enquête levert enkele inzichten op over hoe initiatiefnemers invulling geven aan stadslandbouw. Populair zijn fruit- en notenbomen (respectievelijk 90 en 66 procent) en moestuinen (83 procent). Daarnaast geeft 40 procent van de respondenten aan permacultuur als uitgangspunt te hanteren voor hun invulling van stadslandbouw. Gevraagd naar de doelen die initiatiefnemers met stadslandbouw voor ogen hebben, geeft 16 procent aan commerciële verkoop

5) De pilotfase betreft de eerste periode van ontwikkeling van Oosterwold tot en met de evaluatie in 2016.

na te streven, ruim een kwart wil werken in een coöperatie met buurtbewoners en 57 procent wil samenwerken met buren door opbrengst van stadslandbouw te ruilen. Ruim de helft van de respondenten wil met stadslandbouw zo veel als mogelijk zelfvoorzienend zijn. Voor 19 procent van de respondenten is voldoen aan de regels van Oosterwold een doel dat zijn met stadslandbouw voor ogen hebben. Bijna 30 procent laat zich professioneel adviseren bij de invulling van stadslandbouw in het initiatief. Enkele respondenten geven aan een cursus te volgen/hebben gevolgd. Bij de grotere initiatieven wordt in de enquête en ook in de gesprekken vaak aangegeven dat stadslandbouw collectief wordt opgepakt. Tevens is de eerste gebiedscoöperatie voor stadslandbouw momenteel in oprichting. Uit de enquête, de interviews en groepsgesprekken ontstaat een gevarieerd beeld waarbij sommige initiatiefnemers 'heel serieus' zijn in de invulling van stadslandbouw en sommigen vooral kiezen voor een pragmatische invulling om te voldoen aan de regels.

In het groepsgesprek werd verscheidene malen gewezen op de filosofie achter de verplichting van stadslandbouw in Oosterwold en bleek dat er verschillende beelden zijn bij deze filosofie. Waar ligt het zwaartepunt: stadslandbouw als daadwerkelijk producerend voor de regio, bijdragend aan zelfvoorzienendheid of primair als instrument om een open en groen karakter te realiseren? Ligt het primaat bij 'rode ontwikkeling' met stadslandbouw als voorwaarde of andersom? Was het de bedoeling dat stadslandbouw voornamelijk collectief zou worden opgepakt en hoe verhoudt zich dat tot de verplichting voor initiatiefnemers dat zij op elk kavel stadslandbouw moeten realiseren?

De manier waarop de structuurvisie is uitgewerkt tot bestemmingsplanregels heeft er volgens gesprekspartners toe geleid dat individuele invulling van stadslandbouw in de hand wordt gewerkt. Een eerste regel is die van de 2 meter brede strook rondom ieder kavel die publieke toegankelijk moet zijn voor voetgangers en fietsers. Initiatiefnemers zijn daardoor geneigd in deze rand geen stadslandbouw te plannen en stadslandbouw niet samen op te pakken met buren. Dat deze strook ook stadslandbouw kan bevatten als je maar ergens tussendoor kunt lopen, is niet helder. De regel wordt letterlijk opgevat door initiatiefnemers. In de nieuwsbrief van de gebiedsorganisatie van mei 2016 is hier aandacht aan besteed.

Eveneens aangescherpt is de mogelijkheid tot uitruil van voorgeschreven percentages per functie per kavel. Werd in de ontwikkelvisie *Land-goed voor initiatieven* nog gesproken over een 'handelsbeurs in ontwikkelrechten', in de structuurvisie wordt er geen melding over mogelijkheden tot uitruil gemaakt en in het bestemmingsplan is uitruil alleen mogelijk met direct aangrenzende kavels.

Om tegemoet te komen aan zorgen over de invulling van stadslandbouw en om heldere kaders te formuleren voor toetsing van plannen is met de vertaling van de structuurvisie naar het bestemmingsplan een definitie van stadslandbouw geformuleerd (zie paragraaf 3.2.3). Door sommige initiatiefnemers wordt deze aanscherping van wat stadslandbouw precies inhoudt, ervaren als bemoeizucht.

De zorgen over de betekenis van stadslandbouw op langere termijn hebben te maken met versnipperde realisatie van stadslandbouw en twijfels over het realisme en doorzettingsvermogen van initiatiefnemers. Wat betreft het laatste is de vraag die regelmatig wordt gesteld of initiatiefnemers wel weten waar ze aan beginnen. "Een moestuin van 250 m2 kan een gezin met twee kinderen voeden, maar veel initiatiefnemers hebben dan nog een hoop grond over om in te vullen voor stadslandbouw." Een moestuin vergt bovendien elke dag werk. Sommige initiatiefnemers zoeken nu al een andere partij om voor hen stadslandbouw uit te voeren, op termijn kunnen meer mensen dat wensen. Voor professionele agrariërs is dit echter niet interessant als het allemaal kleine versnipperde stukken landbouwgrond zijn. Het beheer uitbesteden zal dan ook meer kosten dan bij grotere stukken grond.

In het groepsgesprek *Wat voor gebied wordt Oosterwold?* werd geconcludeerd dat de invulling van stadslandbouw een terecht zorgpunt is. Naast kleinschalige stadslandbouw is ook grootschaliger stadslandbouw gewenst die economische betekenis heeft. Met dat laatste kan stadslandbouw echt bijdragen aan de identiteit van het gebied. Het is te vroeg om nu direct te concluderen dat dit niet ontstaat. Het is de vraag of je *top down* moet invullen hoe stadslandbouw vorm moet krijgen en of je nu al gaat nadenken over handhaving. Doordat nog niet alles bedacht is, ontstaat ruimte voor de eigen creativiteit van initiatiefnemers. Waar even gerefereerd werd aan hoe net na de oorlog boeren werden geselecteerd voor het pionieren in de Noordoostpolder, legden deelnemers aan het gesprek uiteindelijk de nadruk op de bezieling voor stadslandbouw, die nodig is om het echt een duurzaam onderdeel te laten zijn van Oosterwold. Het past niet bij Oosterwold om mensen te selecteren, maar de bezieling kan wel gevoed worden door in het contact tussen de gebiedsorganisatie en initiatiefnemers te vertellen over de gedachte achter regels, de waarde van de biologische landbouwgrond in Oosterwold en mogelijke invullingen, met informatiebijeenkomsten en in contact

tussen initiatiefnemers onderling. "Je moet ergens enthousiast van worden, dat word je niet alleen van regelgeving." Het op deze manieren voeden van het enthousiasme vindt plaats, maar kan meer aandacht krijgen.

Aanbevelingen
- Standpunt bepalen over de filosofie achter en daarmee het doel van stadslandbouw in Oosterwold, met daarbij zowel aandacht voor het functionele ('productiviteit') als het ruimtelijke ('openheid') aspect.
- Een 'bezielingsagenda' opstellen en stadslandbouw daarin als onderwerp agenderen. Belangrijk doel van een dergelijke 'bezielingsagenda' is het expliciet maken van ambities en uitwisseling van kennis tussen diverse betrokken partijen, waaronder natuurlijk initiatiefnemers.

2.2.3. Zelfvoorzienendheid energie en water

Wat geldt voor stadslandbouw geldt ook voor de invulling door initiatiefnemers van de ambitie dat Oosterwold zo veel als mogelijk zelfvoorzienend is op het gebied van energie en water. De zorgen die door ambtelijk betrokkenen worden geuit is of dit wel ambitieus genoeg wordt opgepakt en of er wel genoeg innovatieve oplossingen worden gerealiseerd.

Ook hier biedt de enquête inzicht in hoe initiatiefnemers de ambitie invullen. Op het gebied van energie zegt het overgrote deel van de respondenten (94 procent) zonnepanelen toe te passen. Een zonneboiler en een warmtepomp zullen door ruim de helft van initiatiefnemers worden toegepast. 73 procent van de respondenten kiest (ook) voor een aansluiting op het elektriciteitsnet. Twee respondenten geven aan alleen te denken aan een aansluiting op elektriciteitsnet en gebruik van gas. Ruim de helft van de respondenten (54 procent) geeft aan energieneutraal tot energieproducerend te (willen) bouwen en zodoende op het gebied van energie minimaal zelfvoorzienend te (willen) zijn. Voor 12 procent ligt de ambitie bij het voldoen aan de wettelijke eisen. Op het gebied van energie laat ruim 70 procent van de respondenten zich professioneel adviseren. Ook hier ontstaat een gevarieerd beeld waarbij sommige initiatiefnemers heel 'serieus' zijn in het zelfvoorzienend zijn en het toepassen van innovatieve oplossingen op het gebied van energie en sommigen weinig ambitie tonen. Uit het gesprek met de gebiedsregisseur werd duidelijk dat een aantal initiatiefnemers samen met TNO onderzoekt hoe zij op het gebied van energie zo duurzaam mogelijk kunnen zijn. Zij hebben voor de financiering van dit onderzoek een aanvraag gedaan bij een gemeentelijke subsidieregeling ter stimulering van duurzame energie-initiatieven.

Met betrekking tot waterzuivering zegt het overgrote deel van de respondenten (93 procent) een helofytenfilter toe te passen. Twee derde van deze respondenten heeft daarnaast niet aangegeven ook gebruik te maken van een sceptic tank of technische IBA, terwijl dit wel een vereiste is bij de toepassing van een helofytenfilter. Een kleine 13 procent van de respondenten zegt de waterzuivering op te pakken met buren van andere kavels. Twee respondenten maken melding een composttoilet te willen gebruiken. Voor de watervoorziening geeft 23 procent aan grijswater te hergebruiken en 26 procent gezuiverd hemelwater te gebruiken. Van de respondenten die deze laatste twee opties kiezen laat 84 procent zich adviseren. De overgrote meerderheid kiest (daarnaast) een aansluiting op het drinkwaternet (90 procent). In het algemeen laat 74 procent zich adviseren door Waterschap Zuiderzeeland en/of een andere adviseur bij hun oplossingen voor waterzuivering en drinkwatervoorziening. Uit de resultaten van de enquête blijkt slechts een kwart in te zetten op het realiseren van een watersysteem waarbij kringlopen (deels) gesloten worden. De indruk van Waterschap Zuiderzeeland is dat er voor waterzuivering veel gekozen wordt voor dezelfde oplossing een Technische IBA III gecombineerd met een helofytenfilter. Technisch voldoet deze, desalniettemin leven er bij het Waterschap zorgen over welke invloed de optelsom van vele individuele afvalwaterzuiveringssystemen op termijn zal hebben op de waterkwaliteit.

Als we kijken naar duurzaamheid is het opvallend dat respondenten van de enquête voor de bouw van hun initiatief in grote meerderheid kiezen voor houtskeletbouw (63 procent). Deze populariteit van houtskeletbouw is opmerkelijk, aangezien het marktaandeel van houtskeletbouw in Nederland de afgelopen decennia met enkele procenten altijd zeer bescheiden is geweest. De opkomst van houtskeletbouw wordt echter sterk gekoppeld aan duurzaam bouwen.[6] Een interessant, innovatief initiatief op het gebied van duurzaamheid en zelfvoorzienendheid in Oosterwold is ReGen Village, een concept voor een totaal off the grid dorp ontwikkeld door Stanford University.

6) Zie artikel: De opkomst van houtskeletbouw in Bouwtotaal (april, 2015) door Jos Lichtenberg http://www.19660127.info/bouwtotaal-online.nl/2015/april/#20/z

Dat initiatiefnemers verantwoordelijkheid dragen voor de nutsvoorzieningen is in het verleden niet altijd even duidelijk gecommuniceerd en heeft voor praktische problemen gezorgd die gaande het proces opgelost (moeten) worden. Dit wordt in het volgende hoofdstuk verder behandeld.

Ook op dit thema leveren de groepsgesprekken en interviews het dominante beeld op dat het beantwoorden van de zorgen niet zit in het aanscherpen van regels, maar in inspiratie om bezieling aan te wakkeren.

Aanbeveling
- Een 'bezielingsagenda' opstellen en zelfvoorzienendheid daarin als onderwerp agenderen. Belangrijk doel van een dergelijke 'bezielingsagenda' is het expliciet maken van ambities en uitwisseling van kennis tussen diverse betrokken partijen, waaronder natuurlijk initiatiefnemers.

2.2.4. Community

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkelfilosofie van Oosterwold is het creëren van sociale structuren. Door verantwoordelijkheid over te laten aan initiatiefnemers ontstaat innovatie en samenwerking vanuit individuele en collectieve intelligentie en creativiteit. Deze filosofie lijkt na drie jaar al realiteit te zijn geworden.

Uit de enquête blijkt dat 50 procent van de respondenten regelmatig contact heeft met andere initiatiefnemers en 19 procent is van mening dat hij intensief contact heeft met andere initiatiefnemers. Van de 12 respondenten die zeggen geen contact met anderen te hebben zitten er tien nog helemaal in het begin van het proces van initiatiefnemen (oriëntatie tot 'groene stip'). De andere twee zijn individuele initiatiefnemers met een intentie- en een anterieure overeenkomst. 70 procent van de respondenten ervaart het contact met andere initiatiefnemers als positief tot zeer positief. Slechts één initiatiefnemer is negatief over het contact met andere initiatiefnemers. Opmerkingen die aanvullend gemaakt worden zijn: "Je hebt elkaar echt nodig", "Samen hebben we veel deskundigheid en slagkracht", "Collectief onderzoeken doen en van elkaar leren is fijn", "Vanuit complementariteit kunnen we mooie dingen bereiken", maar ook "Vaak zijn het dezelfde trekkers, de rest consumeert helaas".

In de gesprekken maken initiatiefnemers opmerkingen dat ze nu al meer contact hebben met toekomstige buren dan ze ooit hebben gehad met buren waar ze al jaren naast wonen, dat de samenwerking bijdraagt aan dat je je al meteen thuis voelt. "Nabuurschap ontstaat hier al aan de voorkant." Sommige initiatiefnemers ervaren dat mensen in collectieven minder betrokken zijn dan individuele initiatiefnemers. Vanuit een collectief is er vaak sprake van een of enkele contactpersonen die contacten met mensen buiten het collectief onderhouden. Verspreid over Oosterwold zijn er verschillen in dynamiek tussen gebieden, in het ene gebiedje is het contact intensiever dan in het andere. De zich ontwikkelende gemeenschapszin wordt door ambtelijk betrokkenen met groot enthousiasme verwelkomd.

De samenwerking tussen de initiatiefnemers komt in de interviews en groepsgesprekken veelvuldig terug. De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de kavelwegen is een aanjager van contact en samenwerking tussen initiatiefnemers die verder gaat dan alleen de aanleg en het onderhoud van de kavelweg. Zo ontstaan vanuit kavelwegverenigingen diverse werkgroepen, zoals een die zich buigt over afvalinzameling. Ook los van de kavelwegverenigingen ontstaan werkgroepen in het gebied en een eerste gebiedscoöperatie voor stadslandbouw is in oprichting. Initiatiefnemers zoeken elkaar op om samen de benodigde onderzoeken uit te zetten en zo te besparen op onderzoekskosten. Eén groep initiatiefnemers aan dezelfde kavelweg komt maandelijks bijeen en nodigt dan ook mensen van buiten uit om toelichting te geven op bepaalde regels of mogelijkheden voor bijvoorbeeld energieopwekking.

Informatie-uitwisseling tussen initiatiefnemers vindt online plaats op de algemene Facebook-groep 'Almere Oosterwold', op verschillende Facebook-groepen gekoppeld aan grotere initiatieven, op een interactieve gebiedskaart waar initiatiefnemers zelf informatie over hun initiatief kunnen koppelen aan een plek op de kaart en op een digitaal forum. Initiatiefnemers delen ook informatie over hun eigen project via eigen Facebook-pagina's of websites. Regelmatig noemen initiatiefnemers dat de website van initiatiefnemer Frank een belangrijke informatiebron is. Op deze manier wordt door initiatiefnemers zelf invulling gegeven aan een online platform en community zoals deze

in de ontwikkelvisie *Land-goed voor initiatieven* ooit is verwoord. Tot slot zijn er maandelijkse picknickmeetings waar initiatiefnemers elkaar kunnen ontmoeten en informatie uitwisselen.

De enige kanttekening die zowel door ambtelijk betrokkenen als door initiatiefnemers soms bij de positief ervaren dynamiek wordt geplaatst, zijn vragen over in hoeverre er sprake is (of zal zijn) van betrokkenheid, verantwoordelijkheidsgevoel en eigenaarschap bij toekomstige bewoners als zij als eindgebruiker niet direct bij de ontwikkeling betrokken zijn. Dat kan het geval zijn bij grotere projecten waar een professionele partij de ontwikkeling voor zijn rekening neemt, maar ook bij tweedegeneratie bewoners.

Een ander aandachtspunt dat tijdens de evaluatiegesprekken telkens terugkwam, is of de filosofie van 'het overlaten aan initiatiefnemers' niet ook betekent dat initiatiefnemers een grotere rol krijgen in het proces van de ontwikkeling van Oosterwold en beslissingen die daarin worden genomen. Een uiting van de behoefte van initiatiefnemers om een stem te hebben die verder reikt dan het eigen initiatief en de eigen kavelweg was het protest tegen de nieuwe naam voor Oosterwold die de straatnaamcommissie van de gemeente Almere had bedacht. Via de gemeenteraad is bereikt dat er overleg is tussen initiatiefnemers en de straatnamencommissie over de naam van het gebied, de buurten en straatnamen. De straatnaamcommissie heeft de regels voor straatnamen uitgelegd en voorgesteld Oosterwold het thema te geven van filosofen en sociologen, maar initiatiefnemers mogen nu een eigen voorkeur aandragen die door de straatnaamcommissie technisch getoetst wordt.

Initiatiefnemers hebben in de gesprekken diverse keren aangegeven dat er meer gebruik gemaakt zou kunnen worden van de kennis en ideeën van initiatiefnemers in het proces. Zoals bij het oppakken van praktische zaken als knellende spelregels, onvoorziene problemen en het formuleren van een visie op beheer van het gebied, maar ook bij kennisuitwisseling over *best practices* en het bijdragen aan het vertellen van het verhaal van Oosterwold. Manieren waarop dit kan die in de gesprekken geopperd werden, zijn een denktank, een buurtplatform, scrumsessies en een conferentie zoals eerder georganiseerd maar dan breder toegankelijk. In een van de gesprekken werd daarnaast zelfs geopperd initiatiefnemers vertegenwoordigd te hebben in het bestuurlijk overleg.

Tot slot wordt een enkele keer door initiatiefnemers opgemerkt dat zij graag een actievere rol zouden zien voor de gebiedsorganisatie in het verbinden van initiatiefnemers.

Aanbevelingen
- Standpunt innemen ten aanzien van de rol en zeggenschap van initiatiefnemers in de ontwikkeling van Oosterwold.
- Bepalen in hoeverre er in het proces van de ontwikkeling van Oosterwold een rol weggelegd is voor de overheid bij *community building*.

2.2.5. Vrijheid versus regels

Veel initiatiefnemers typeren Oosterwold in de interviews als unieke kans om hun droom waar te maken. De vrijheid om te bouwen wat je wil en de vrijheid in het kiezen van de plek en omvang van de kavel zijn voor de respondenten van de enquête twee heel belangrijke drijfveren voor een keuze voor Oosterwold. Tegelijkertijd zeggen initiatiefnemers meermaals dat de indruk in het begin is dat er slechts enkele spelregels zijn, maar dat er bij de aanvraag van vergunningen toch een hoop regels meer blijken te zijn. De principes zijn niet gelijk aan de spelregels en het totaal aan regels maken het initiatiefnemen complex.

De vrijheid en de daarmee gepaard gaande eigen verantwoordelijkheid voor initiatiefnemers maakt daarnaast dat veel zaken, zeker in de beginfase van de totaal nieuwe manier van ontwikkelen, nog niet duidelijk zijn en dat kan onzekerheid geven. De initiatiefnemers van het eerste uur hebben soms met bloed, zweet en tranen veel pionierswerk verricht. Daardoor ontstaat meer duidelijkheid en geïnterviewde initiatiefnemers die relatief nieuw zijn, geven blijk van vertrouwen dat het initiatiefnemen succesvol zal zijn. Toch zijn er ook enkele initiatiefnemers die in de beantwoording van vragen door laten schemeren dat de vrijheid en de daarmee gepaard gaande eigen verantwoordelijkheid voor een hoop zaken, die normaliter door de overheid worden geregeld, ook onwennig is. De indruk ontstaat soms zelfs dat initiatiefnemers verlangen naar minder verantwoordelijkheid en meer regels.

Ook onderling maken initiatiefnemers afspraken, bijvoorbeeld over de kavelwegen. Initiatiefnemers zijn hier veelal positief over, maar soms vergt consensusvorming wat meer moeite en kijken initiatiefnemers al snel naar de overheid of deze niet een soort standaardregels kan bieden, waar initiatiefnemers bij overeenstemming vanaf kunnen wijken. Het echte pionieren lijkt niet voor iedereen weggelegd. Van de noodzaak tot echt pionieren is, dankzij het pionierswerk van initiatiefnemers van het eerste uur, overigens steeds minder sprake.
In de antwoorden van initiatiefnemers tijdens de evaluatie komt een spanningsveld naar boven tussen de grote mate aan vrijheid en regels. De regels beknotten volgens sommigen de vrijheid en volgens anderen zouden er misschien meer regels moeten zijn om alles in goede banen te leiden. Hetzelfde spanningsveld komt ook stelselmatig terug in de gesprekken met ambtelijk betrokkenen. Het gaat daarbij om de zoektocht naar waar je loslaat en waar je wel blijft sturen als overheid.

Illustratief voor de continue zoektocht is ook een reactie tijdens een werksessie in het kader van de evaluatie. In de *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold* en ook in het concept-bestemmingsplan is de titel van de eerste ambitie voor het gebied: 'Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven'. Tijdens de werksessie werd benadrukt dat in de rapportage van de evaluatie aandacht moest uitgaan naar precieze formulering van teksten. 'Maximale vrijheid' zou verkeerde interpretatie kunnen opleveren, beter te spreken van 'ruimte voor initiatief' en 'minimale regels'. De verwarring komt voort uit een verschil tussen de structuurvisie en *Land-goed voor initiatieven.* In de laatste is de ambitie geformuleerd als 'Oosterwold biedt ruimte voor initiatief' en komt deze niet prominent op de eerste plaats, maar is het na 'Oosterwold ontwikkelt zich organisch' de tweede ambitie.

De belangrijkste bevinding van de evaluatie is dat de verwachtingen ten aanzien van de mate van vrijheid en regels niet scherp zijn. Waar de verantwoordelijkheid van de overheid ophoudt en die van initiatiefnemers begint is niet altijd helder. Op zich kunnen ambtelijk betrokkenen zich snel scharen achter de opstelling dat de overheid zich alleen moet bemoeien met publieke belangen en de rest moet overlaten aan initiatiefnemers. De vraag is echter waar de publieke belangen ophouden.

Aanbeveling
- Helder definiëren wat in Oosterwold de publieke belangen zijn waar de overheid voor verantwoordelijk is en waar de verantwoordelijkheid van initiatiefnemers begint om op deze manier de juiste verwachtingen te scheppen en ook een kader te hebben voor toetsing van initiatieven en voor handhaving.

2.2.6. Visie ruimtelijke ontwikkeling Oosterwold

Hoewel het nu erg vroeg is om uitspraken te doen over of bepaalde aspecten van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Oosterwold al dan niet gerealiseerd worden, biedt de evaluatie een mogelijkheid om met een thermometer op te nemen wat de stand van zaken is in de ontwikkeling van het groene woon-werklandschap waar stad en landschap in elkaar overlopen.

Met betrekking tot het beoogde "continu open en groen landschap dat 'doorwaadbaar' is", zijn er zorgen over wat de uitwerking zal zijn van de regel dat elk kavel rondom voorzien moet zijn van een 2 meter brede strook die publiek toegankelijk is voor voetgangers en fietsers. Veel kavels die worden afgenomen zijn relatief klein (ruim de helft van de respondenten van de enquête geeft aan een kavel van 1.000 tot 2.500m2 af te nemen). Als rondom elk kavel letterlijk twee meter wordt vrijgehouden, ontstaat er een fijnmazig netwerk van vier meter brede openbaar toegankelijke stroken groen. Wat het voorziene fijnmazige netwerk nu precies inhoudt, is iets wat niet helder is. Of initiatiefnemers met hun invulling bijdragen aan het gewenste fijnmazig netwerk, wordt door diverse gesprekspartners, initiatiefnemers en ambtelijk betrokkenen betwijfeld. Volgens een ambtelijk betrokkene ligt de oorsprong van deze regel mede in de angst voor het ontstaan van *gated communities.* Daartegenover staat dat in een van de gesprekken werd opgemerkt dat de politie niet blij is met de 'doorwaadbaarheid' in Oosterwold.

De landschapskavels die in Oosterwold worden uitgegeven worden door verschillende ambtelijk betrokkenen gezien als het middel dat moest zorgen voor kleinschalige landschapsontwikkeling. Dat deze op Rijksgrond nu 'op' zijn (ze zijn met twee grote initiatieven onder het programma Nieuwe Natuur in de Eemvallei geland), wordt betreurd. De vraag is of dat terecht is aangezien een van de twee initiatiefnemers van de landschapsinitiatieven in de Eemvallei

zegt binnen het eigen initiatief ruimte te geven aan kleinere initiatieven – het is momenteel nog wel te vroeg om te beoordelen of dit ook bewaarheid wordt. Daarnaast is in de ontwikkelvisie *Land-goed voor initiatieven* het uitgangspunt geweest dat landschapskavels slechts werden uitgegeven om de nieuwe groenstructuur (de Eemvallei) te ontwikkelen en de bestaande groenstructuren te versterken. Dat is wat met de initiatieven van het programma Nieuwe Natuur wordt bereikt, ook al is dit restrictieve uitgiftegebied uit de ontwikkelvisie *Land-goed voor initiatieven* niet opgenomen in de intergemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

Met betrekking tot het woon-werklandschap geeft de enquête momenteel het beeld dat er veel diverse bedrijvigheid gerealiseerd gaat worden. Bijna de helft van de respondenten (47 procent) zegt werkplekken te realiseren. Uit de toelichting komt een gevarieerd beeld naar voren: zzp-werkplekken, bed & breakfasts, wellness, micro-brouwerij, pottenbakkerij, verloskundige praktijk, voedingsconsulent, ontwerpstudio, dagbesteding, webshop, koffiehuis, landwinkel, zorgboerderij, muziekstudio, houtwerkplaats, hoveniersbedrijf, aannemersbedrijf, stadsboerderij. Gekeken naar de kaveluitgifte zal het veelal werk aan huis betreffen. Er is tot op heden slechts één concreet initiatief op een bedrijfskavel en één op een voorzieningenkavel. Enkele toekomstig bewoners hebben initiatief genomen tot de Oosterwoldschool. Momenteel zit dit initiatief nog in een verkennende fase, wel hebben ze een concreet doel voor ogen: start van de school in september 2017. Voor geïnteresseerden is er rondom dit initiatief een Facebook-groep opgezet. Waar in het toekomstbeeld werd gesproken van een concentratie van bedrijvigheid bij de knoop A27-Vogelweg, is daar vooralsnog geen sprake van. De vraag is of een dergelijk beeld met de ontwikkelstrategie ook wordt gestimuleerd. In de gesprekken werd een enkele maal opgemerkt dat vanuit de wetenschap dat voorzieningen en bedrijvigheid vaak volgend zijn op woningbouw er een rol voor de overheid kan liggen om grond te reserveren voor deze functies.

Er is in de conditiekaart van de intergemeentelijke structuurvisie ook een indicatief zoekgebied voor een dorpskern opgenomen. Ook hier is het de vraag of een dergelijke dorpskern daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Op de indicatieve locatie voor de dorpskern wordt nu een groot stadslandbouwinitiatief gerealiseerd. Bovendien zijn de 'kernkavels' uit de ontwikkelvisie *Land-goed voor initiatieven* – waarmee bouw in hogere dichtheid mogelijk was – in de vertaling van naar de intergemeentelijke structuurvisie niet overgenomen.

Hoewel de ontwikkeling van Oosterwold net is gestart, lijkt de woningdichtheid die momenteel wordt gerealiseerd lager dan beoogd. Voor Oosterwold is een doel gesteld van 15.000 woningen op de in totaal te ontwikkelen 3646 hectare of 1941 hectare standaard kavel wonen. Momenteel zijn er concrete initiatieven voor 343 woningen op in totaal 128 hectare of 64,3 hectare standaard kavel wonen. De gemiddelde dichtheid van woningen per hectare blijft momenteel vooralsnog achter op de beoogde dichtheid met 2,7 tegen 4,1 woning per hectare beoogd of, gekeken naar alleen standaard kavel wonen, 5,3 tegen 7,7 woningen per hectare beoogd. De oorzaak kan liggen in dat er grotere woningen worden gerealiseerd of omdat nog niet alle bebouwingsmogelijkheden van een kavel worden benut. De gemiddelde kaveloppervlakte die wordt afgenomen voor één woning is groter dan verwacht. Een lagere woningdichtheid heeft gevolgen voor het beoogd aantal woningen in Oosterwold.

De enquête geeft inzicht in de mate waarin momenteel sprake is van dat 30 procent van de woningen bereikbaar zijn voor huishoudens tot en met een modaal inkomen. In 2016 is de maximale hypotheek voor een gemiddeld huishouden €226.000.[7] Kijken we naar de initiatieven van de enquête zonder de drie grootste woningbouwinitiatieven (meer dan 100 woningen) in ogenschouw te nemen, dan blijkt dat 39 procent van de geplande woningen voor een totaal ontwikkelbudget tot €250.000 wordt gerealiseerd (18,3 procent voor een totaal ontwikkelbudget tot €200.000 en nog eens 20,6 procent voor een totaal ontwikkelbudget tussen €200.000 en €250.000). De drie initiatiefnemers voor grote woningbouwprojecten zeggen allen ook sociale huurwoningen te willen realiseren, een concreet aandeel geven ze daarbij niet aan. Op basis van deze gegevens lijkt een streven dat 30 procent van de woningen in Oosterwold bereikbaar is voor een gemiddeld huishouden vooralsnog realistisch, maar een vinger aan de pols is wel aan te raden. Echter, als niet een gemiddeld huishouden maar een huishouden met een modaal inkomen wordt bedoeld, dan is alertheid geboden. Of deze huishoudens ook daadwerkelijk in Oosterwold gaan wonen is hiermee natuurlijk niet gezegd, maar dat was ook niet het streven voor de ontwikkeling van Oosterwold.

Tot slot is in de evaluatie aandacht gevraagd voor of het beoogde programma voor Oosterwold nog wel actueel is. Het programma is vastgesteld met de *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold* in 2013 en komt grotendeels overeen met

7) Bron: http://fd.nl/economie-politiek/1133135/lage-rente-doet-wonderen-voor-woonlasten; Een gemiddeld huishouden verdient anderhalf keer modaal.

hetgeen wat in de *Concept structuurvisie Almere 2.0* uit 2009 als programma voor Oosterwold is voorzien. Ondertussen zijn er nieuwe inzichten opgedaan op het gebied van de behoefte naar bijvoorbeeld werklocaties. De vraag is of de huidige marktomstandigheden en eventuele beleidswijzigingen aanleiding geven tot het herzien van het beoogde programma van Oosterwold.

Aanbevelingen
- Monitoren of de spelregels de gewenste uitwerking hebben in dat ze bijdragen een het geambieerde continu open en groen 'doorwaadbaar' landschap.
- Bepalen of het beoogd programma van Oosterwold nog actueel is of dat het aanpassing behoeft.
- Bepalen of en in welke mate sturing op het programma gewenst is en welke instrumenten daarvoor nodig zijn.

2.2.7. Passief grondbeleid

In Oosterwold is passief grondbeleid het uitgangspunt waarbij grootschalige financiële risico's voor de overheid, zoals die er bij actief grondbeleid zijn, voorkomen worden. Oosterwold is financieel stabiel. Ook is de ambitie van het passief grondbeleid dat het bijdraagt aan meer ruimtelijke kwaliteit en betaalbaarheid en aan een gebiedsontwikkeling met maatschappelijke meerwaarde.

In Oosterwold heeft de overheid voorinvesteringen gedaan voor plan- en proceskosten, maar verder is het uitgangspunt dat investeringen volgen op inkomsten. Na drie jaar is de dynamiek in het gebied zodanig dat met het kostenverhaal inkomsten worden gegenereerd en dat er sprake is van fondsvorming van waaruit investeringen kunnen worden gedaan en de proceskosten kunnen worden bekostigd. Ook kan worden gestart met de terugbetaling van de voorfinanciering van plan- en proceskosten door Rijk, gemeente Almere en gemeente Zeewolde. De systematiek van kostenverhaal werkt vooralsnog goed. De financiële administratie van de gebiedsontwikkeling kan verbeterd worden, maar daar zijn de afgelopen maanden al de eerste stappen voor gezet. Een kanttekening is dat er tot op heden alleen inkomsten zijn gegenereerd uit exploitatiebijdragen van initiatieven op Rijksgrond. Uit ontwikkeling op grond in privaat eigendom zijn nog geen inkomsten gegenereerd.

De gevoerde grondpolitiek raakt echter ook anderen. Met het passief grondbeleid zijn de risico's van ruimtelijke ontwikkeling in grote mate verlegd naar initiatiefnemers. Uit de evaluatie komt niet naar voren dat de risico's voor initiatiefnemers problematisch zijn. Wel worden enkele opmerkingen gemaakt over dat het hele financiële plaatje niet bij aanvang direct duidelijk is en dat de verplichting tot het doen van onderzoeken, zoals voor archeologie, ook enige mate van financiële onzekerheid met zich meebrengt. Vertraging in het proces kan voor initiatiefnemers financiële gevolgen hebben als de geldigheidstermijn van een hypotheekofferte in het geding komt. Bij enkele initiatiefnemers van het eerste uur hebben vertragingen in het proces geleid tot extra kosten. Ook al is het algemene beeld dat de risico's voor initiatiefnemers behapbaar zijn, er zijn wel enkele initiatiefnemers gestopt vanwege deze financiële onzekerheid.

Het passief grondbeleid in Oosterwold betekent dat er geen grootschalige voorinvesteringen worden gedaan ten behoeve van het bouw- en woonrijpmaken van het gebied. Daarmee wordt voorkomen dat rentelasten onderdeel uitmaken van de exploitatiebijdrage, terwijl deze bij actief grondbeleid belangrijk onderdeel uitmaken van de prijsopbouw van grond. Per saldo kan een ruimtelijke ontwikkeling in Oosterwold daarmee goedkoper worden gerealiseerd dan in gebieden waar actief grondbeleid wordt gebezigd. Dit kan ten goede komen aan de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling en de betaalbaarheid. Of dit daadwerkelijk gerealiseerd wordt, kan nu nog niet gezegd worden en zal in een later stadium beoordeeld moeten worden.

Aandachtspunt is het contrast dat ontstaat door verschillende wijzen van grondbeleid binnen een gemeente of regio. Verschillen in grondprijs binnen de gemeente Almere hebben geleid tot zorgen over oneigenlijke concurrentie tussen in ontwikkeling zijnde gebieden en politieke vragen. Deze zijn beantwoord met een hertaxatie van de grond in Oosterwold en uitleg over de totaal andere aard van de gebiedsontwikkeling in Oosterwold: de beperkte ontwikkelmogelijkheden op de grond en het feit dat de kosten en risico's van ontwikkelactiviteiten die normaliter in de grondprijs zijn inbegrepen naar initiatiefnemers zijn verlegd. Dit lijkt tegemoet te komen aan de zorgen die er waren, maar ook in de toekomst zal hier aandacht voor nodig zijn.

Met het passief grondbeleid zoals gevoerd voor de Rijksgrond wordt grond tot de overdracht aan initiatiefnemers benut als landbouwgrond. In Oosterwold wordt samengewerkt met een pachter die gespecialiseerd is in tijdelijke exploitatie van landbouwgrond. Samenwerking tussen de eigenaar van de grond, de pachter en initiatiefnemers verloopt, na enkele verbeteringen, goed. Op deze manier wordt voorkomen dat grond langdurig braak ligt en heeft de grond zo veel mogelijk maatschappelijk nut en economische betekenis.

Een kanttekening bij de beoordeling van de ambitie van passief grond beleid is dat momenteel alleen ontwikkeling plaatsvindt op Rijksgronden. Er zijn nog geen ontwikkelingen op grond in privaat eigendom. Er zijn met de evaluatie geen signalen naar boven gekomen dat de gevoerde grondpolitiek voor initiatiefnemers op private grond belemmerend werkt. Dat er nog geen ontwikkelingen op private grond zijn wordt eerder veroorzaakt door de voorgeschreven lage bebouwingsdichtheid. Ook is er door de Rijksgronden in Oosterwold nog geen sprake van passief grondbeleid in optima forma. De overheid is immers ook een van de grondeigenaren en door de afspraken tussen de gemeente Almere en het Rijksvastgoedbedrijf over de Rijksgronden heeft de gemeente eigenlijk gelijke zeggenschap als bij actief grondbeleid.

Aanbevelingen
- Herbevestigen passief grondbeleid als uitgangspunt voor de ontwikkeling van Oosterwold.
- Bepalen of de verbeteringen in de financiële administratie van Oosterwold voldoende houvast geven om te kunnen sturen op de financiële kant van de gebiedsontwikkeling.

Woordenwolk van antwoorden op de vraag uit de enquête onder initiatiefnemers: "Wat voor gebied wordt Oosterwold?"

2.2.8. Uniek woonmilieu, verrijking van het Almeers palet

De ontwikkeling van Oosterwold is nog te kort op gang om te kunnen concluderen of Oosterwold nu daadwerkelijk het unieke woonmilieu wordt dat een bijdrage levert aan niet alleen een divers palet van woonmilieus in Almere en Flevoland, maar ook aan de identiteit van Almere. De evaluatie kan wel een impressie geven van het type initiatiefnemers tot nu toe en hun drijfveren en van de indrukken die betrokkenen hebben.

In de gesprekken met initiatiefnemers is meermaals gezegd dat Oosterwold voor hen een unieke kans was om hun droom waar te maken. Geïnterviewde initiatiefnemers van buiten Almere vertelden dat ze op meerdere plekken hadden gezocht naar een locatie om hun woonwens te realiseren, maar dat Oosterwold voor hen uiteindelijke de beste omgeving en mogelijkheden bood. De enquête geeft inzicht in de drijfveren van initiatiefnemers. Betaalbaar de vrijheid hebben om te bouwen wat je wil, op een kavel waarvan je de plek en grootte zelf kan bepalen, gecombineerd met de mogelijkheid zelfvoorzienend te kunnen wonen, zijn de voornaamste drijfveren voor initiatiefnemers om te kiezen voor Oosterwold. Deze werden in totaal door 40 procent van de initiatiefnemers aangevinkt. Ruim wonen in het buitengebied met de mogelijkheid van stadslandbouw worden gezien als de volgende belangrijke kansen die Oosterwold biedt.

Van de respondenten van de enquête komt 57 procent uit Almere, de andere respondenten komen van elders en dan vooral uit de Randstad. Qua leeftijd zijn de meeste respondenten tussen 30 en 60 jaar met een redelijk gelijke verdeling binnen die groep. De groep jonger dan 30 is klein en ook zijn er relatief wat minder 60-plussers. Het overgrote deel, 79 procent, van de respondenten is hoogopgeleid. Gevraagd naar steekwoorden die hen het meest typeren, waren steekwoorden die meer dan de helft van de respondenten kozen: buitenleven, droom waarmaken, milieubewust en zelfvoorzienend.

Ambtelijk betrokkenen hebben de indruk dat er voor Oosterwold belangstelling is, dat het voor Almere nieuwe doelgroepen aantrekt, dat er met veel creativiteit ontwikkeld wordt door een groep initiatiefnemers die, hoewel ze dingen gemeen hebben, toch heel divers is. Sommige geïnterviewden verwachten dat Oosterwold zodanig ontwikkelt dat het een attractie op zich kan worden.

Een aantal malen is de vraag gesteld of de belangstelling die de afgelopen tijd snel gegroeid is, blijft. De dynamiek die er is heeft de verwachtingen die er waren overtroffen. Wat nu de verwachtingen van de betrokken partijen zijn, wat wordt gezien als 'voldoende belangstelling', is niet helder.

Aanbeveling
- Monitoren belangstelling in tijd (hoeveel nieuwe geïnteresseerden per maand) en mate waarin geïnteresseerden ook daadwerkelijk initiatiefnemer worden. Bespreken wat voor betrokken partijen gezien wordt als 'voldoende belangstelling', waarbij uiteraard ook de bijdrage van Oosterwold aan Almere 2.0 in ogenschouw wordt genomen.

3. Ontwikkelstrategie

In dit hoofdstuk belichten we de ontwikkelstrategie van Oosterwold zoals gehanteerd in Fase 1 en hoe deze in de praktijk uitwerkt. We kijken daarbij naar het stappenplan voor initiatieven, naar de spelregels en naar het bestemmingsplan. Ook belichten we hoe de ervaringen zijn met het voortgezet gebruik van de grond die nog niet in ontwikkeling is en hoe dat zich verhoudt tot de dynamiek van de initiatieven. Tot slot gaan we in op het beheer van het gebied.

3.1. Stappenplan

Initiatiefnemers doorlopen diverse stappen tot de realisatie van hun initiatief. De stappen zijn in de loop van tijd iets aangepast. Momenteel zijn er de volgende stappen:

- *Intakeformulier*: De geïnteresseerde maakt zijn interesse expliciet kenbaar en wordt uitgenodigd voor een oriënterend gesprek. In het geval dat er op het zelfde moment veel geïnteresseerden zijn, wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd.
- *Groene stip*: De geïnteresseerde kiest een locatie voor zijn initiatief. Hier zijn geen ontwikkelrechten aan verbonden. Als er een andere geïnteresseerde voor de gekozen plek is, wordt contact opgenomen met de vraag of de eerste geïnteresseerde wil opschalen naar een intentieovereenkomst.
- *Intentieovereenkomst*: De initiatiefnemer heeft het plan op hoofdlijnen beschreven en sluit een overeenkomst met de gebiedsorganisatie om twee maanden later een anterieure overeenkomst te sluiten.
- *Anterieure overeenkomst*: de initiatiefnemer heeft een ontwikkelplan uitgewerkt. Daarin beschrijft hij op welke manier hij invulling geeft aan de ontwikkelregels en hoe de verschillende percentages vertaald zijn naar vierkante meters, hij verbeeldt zijn initiatief op kaart en geeft inzicht in de planning en de begroting van het initiatief. Het ontwikkelplan wordt besproken door de *Werkgroep initiatieven in uitvoering*. Bij positieve beoordeling kan de anterieure overeenkomst worden getekend en is de initiatiefnemer de eerste 10 procent van de exploitatiebijdrage verschuldigd. In het geval de initiatiefnemer voor zijn initiatief grond moet verwerven, wordt op dit moment het proces van grondverkoop gestart.[8]
- *Aanvraag vergunningen*: Momenteel bestaat de omgevingsvergunning uit drie delen omdat het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Oosterwold – zoals verwoord in de structuurvisie – nog niet is vastgesteld. Dat betekent dat de initiatiefnemer naast een omgevingsvergunning voor de bouw een omgevingsvergunning moet aanvragen voor afwijking van het huidige bestemmingsplan (projectafwijkingsbesluit). Dit laatste wordt ook wel 'de uitgebreide Wabo-procedure' genoemd en neemt 26 weken in beslag. De initiatiefnemer moet hiertoe een ruimtelijke onderbouwing aanleveren met daarin een beschrijving van het initiatief, de resultaten van de diverse verplichte onderzoeken en een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen geldt het Bouwbesluit en voor individuele particuliere initiatieven het 'Bouwbesluit light'.[9] In het laatste geval wordt op een aantal aspecten niet getoetst. De doorlooptijd van deze reguliere omgevingsvergunning is acht weken. Tot slot moet een watervergunning worden aangevraagd. De doorlooptijd hiervan is acht weken. Het proces van de reguliere omgevingsvergunning en de watervergunning kan parallel lopen aan de laatste acht weken van de uitgebreide Wabo-procedure of volgend op de uitgebreide Wabo-procedure. Bij het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag is de initiatiefnemer de tweede 10 procent van de exploitatiebijdrage verschuldigd. Sinds voorjaar 2016 is er een *Vooroverleg vergunningen*, waarbij initiatiefnemers van medewerkers van de Vergunningen informatie krijgen over het vergunningverleningstraject en vragen kunnen stellen. Ook hier geldt dat als er op hetzelfde moment meerdere personen in deze fase zijn, er een informatiebijeenkomst wordt georganiseerd. Naast de omgevingsvergunning kan er sprake van zijn dat een ontgrondingsvergunning nodig is. Dat is het geval bij ontgravingen, bijvoorbeeld ten behoeve van wegen of waterpartijen. Deze vergunning moet worden aangevraagd bij de omgevingsdienst van de provincie. Bij bedrijfsactiviteiten moet de initiatiefnemer een melding doen onder het Activiteitenbesluit.
- *Omgevingsvergunningverlening*: Na verlening van de onherroepelijke omgevingsvergunning is de initiatiefnemer de resterende 80 procent van de exploitatiebijdrage verschuldigd. Als er sprake is van gronduitgifte wordt de grondtransactie uitgevoerd.
- *Realisatie*: Met de omgevingsvergunning en eventueel verworven grond kan de realisatie van het initiatief starten. Bij grond die van het Rijksvastgoedbedrijf verworven wordt moet de initiatiefnemer de start van de realisatie afstemmen met het Rijksvastgoedbedrijf en ERF aangezien de grond verpacht wordt voor landbouw tot het moment dat de initiatiefnemer de grond in eigendom krijgt.

8) Het gaat hier om een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in Wro 6.24.1.

9) Het 'Bouwbesluit light' is verwoord in de publicatie Meer vrijheid binnen Bouwbesluit bij Particulier Opdrachtgeverschap (Gemeente Almere, 2012). Ook een groep particulieren verenigd onder een belangeloze stichting kan aanspraak maken op toetsing onder dit 'Bouwbesluit light'.

In de enquête die onder initiatiefnemers is verspreid, is gevraagd of zij vinden dat er duidelijk over de stappen wordt gecommuniceerd. Het merendeel van de respondenten (69,5 procent) vindt van wel, maar een deel ook niet (30,5 procent). Opmerkingen die gemaakt worden, zijn dat de stappen wel duidelijk zijn, maar de vereisten per stap niet. Dat er na de informatiebijeenkomsten meer vragen bijkomen door complexiteit van de stappen en dat om helderheid te verschaffen de communicatie verbeterd kan worden. Dat de doorloop van de stappen vertraagd wordt omdat er tussentijds nog beslissingen moeten worden genomen over bijvoorbeeld de nutsvoorzieningen, door aanvullend archeologisch onderzoek, omdat het plan aangepast moet worden omdat regels worden aangepast, het gewenste kaveltype (landbouw- of landschapskavel) niet meer beschikbaar is of de kavelvorm wijzigt om goed aan te sluiten op kavelwegen en andere kavels. Ook merken enkele initiatiefnemers op dat het proces ook vertraagt door trage communicatie in het proces. De vertragingen hebben voor initiatiefnemers naast praktische soms ook financiële consequenties. Er moeten meer kosten worden gemaakt door planaanpassingen, of de geldigheidstermijn van de hypotheekofferte loopt af. Tot slot wordt opgemerkt dat het nog niet helemaal helder is hoe de grondverkoop nu in het stappenplan zit.

Als onderdeel van de omgevingsvergunning moeten initiatiefnemers diverse onderzoeken laten uitvoeren. Dat zijn onderzoeken op het gebied van archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, magneetvelden en water. Voor de benodigde onderzoeken zijn in het *Chw bestemmingsplan Oosterwold* negen zogenoemde 'beslisbomen' opgenomen, die de initiatiefnemers moeten helpen bepalen welke onderzoeken nodig zijn. De stellers van het bestemmingsplan menen dat het initiatiefnemers zou helpen te bepalen welke onderzoeken nodig zijn als de beslisbomen ook in andere, online, communicatiemiddelen worden opgenomen opdat er direct doorgelinkt kan worden naar relevante informatie. Initiatiefnemers moeten de uitvoering van de benodigde onderzoeken afstemmen met ERF.

Initiatiefnemers maken in de gevoerde evaluatiegesprekken en in de enquête diverse opmerkingen over de onderzoeken. Met name het archeologisch onderzoek wordt op dit moment als negatief ervaren. Voor dit onderzoek kan het nodig zijn na een eerste, een tweede en een derde onderzoek te laten verrichten. Enkele initiatiefnemers zijn van mening dat er willekeur in de toetsing is en er waren en zijn onduidelijkheden over mogelijke vrijstelling van de onderzoeksplicht. De kosten van het onderzoek zijn daarnaast moeilijk vooraf in te schatten en de onzekerheid over het benodigde aantal onderzoeken brengt ook onzekerheid voor de planning mee. De oorzaak dat archeologisch onderzoek negatiever wordt ervaren dan andere onderzoeken zit er volgens gesproken initiatiefnemers ook in dat het aspect dat onderzocht wordt minder dicht bij de affiniteit van initiatiefnemers ligt. Het nut van een ecologisch onderzoek bijvoorbeeld is makkelijk te begrijpen voor initiatiefnemers die graag milieubewust leven. Dat type initiatiefnemers is veelvuldig aanwezig in Oosterwold. Wat niet helpt, is dat Oosterwold grotendeels is aangemerkt als gebied met een hoge archeologische waarde. Uit de enquête onder initiatiefnemers blijkt dat de meerderheid van de respondenten de verplichting tot het doen van onderzoek negatief ervaart (36,9 procent negatief tot zeer negatief, 33,7 procent neutraal en 17,9 procent positief tot zeer positief). Betere communicatie over nut en noodzaak van de onderzoeken en ook over de planning en kosten van onderzoeken kan helpen de ervaringen van initiatiefnemers met de verplichte onderzoeken te verbeteren. In de gesprekken tussen initiatiefnemer en gebiedsorganisatie wordt hier nu wel aandacht aan besteed en in de nieuwsbrief van juni 2016 is ingegaan op de achtergronden van het archeologisch onderzoek.

In de reacties in de enquête, maar ook in gesprekken gevoerd tijdens de evaluatie wordt regelmatig opgemerkt dat de gang van zaken in de loop van de tijd verbeterd is. Vertragingen komen mede doordat er gaande de weg praktische zaken uitgezocht moesten worden. Veel vraagstukken zijn onderhand opgelost en daarmee de oorzaak van de vertragingen. Ook zijn processen verbeterd. Binnen de Vergunningen moesten bij de eerste aanvragen nog interne werkafspraken gemaakt worden. Aan het proces is aandacht besteed, onder andere door de invoering van een ambtelijk afstemmingsoverleg en het *Vooroverleg vergunningen.* Tevens is er voor initiatiefnemers een instructie voor het schrijven van een ontwikkelplan en een inhoudsopgave van de voor de vergunningen benodigde goede ruimtelijke onderbouwing beschikbaar. Wel is het optimaliseren van het vergunningsproces nog steeds een aandachtspunt en zullen er met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan weer zaken veranderen en kan daar op geanticipeerd worden. Enkele initiatiefnemers zijn van mening dat er onvoldoende sprake is van wederkerigheid in het proces van pionieren. Als van initiatiefnemers coulance verwacht wordt bij vertraging in het vernieuwende proces, geldt dit volgens hen ook voor de overheid naar initiatiefnemers toe.

De intentieovereenkomst in het stappenplan vindt haar oorsprong in de wens van de eerste gebiedsregisseur om, alvorens het stokje over te dragen aan zijn opvolger, duidelijkheid te hebben in de concreetheid van de toen lopende initiatieven. In praktijk is dit een goed instrument gebleken. Het stappenplan fungeert als een soort protocol met heldere mijlpalen. In het verleden zijn de termijnen tussen de intentieovereenkomst, de anterieure overeenkomst en de aanvraag omgevingsvergunning coulant geïnterpreteerd, mede door de opgelopen vertragingen in het proces. Met de toenemende ervaring met het proces en het verbeteren van de processen kunnen de termijnen tussen de mijlpalen stringenter worden gehanteerd. Daarmee wordt de voorspelbaarheid van het proces voor initiatiefnemers vergroot. Dit zal echter ook van de gebiedsorganisatie en afdelingen vergunningen vragen om zich strikt aan de termijnen te houden. Op dit vlak vinden al procesverbeteringen plaats. Zo is het proces voor de uitgebreide Wabo-procedure gestroomlijnd met vaste formats voor Collegebesluiten en het parallel aan de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit organiseren van de voorhangprocedure (de termijn waarop de gemeenteraad het ontwerpbesluit op de aanvraag kan agenderen). Dit laatste scheelt vijf weken procestijd en voorkomt daarmee mogelijke verlenging van de wettelijke termijn. Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan zal het stroomlijnen van processen wederom een aandachtspunt zijn. De wettelijke termijn voor het behandelen van omgevingsvergunningaanvragen is dan acht weken.

Al met al lijkt het stappenplan te voldoen. De communicatie over het stappenplan en de vereisten kan verbeterd worden. Enkele initiatiefnemers hebben daarbij opgemerkt dat integrale informatievoorziening daarbij wenselijk is, waaronder een integrale checklist voor de vergunningen (inclusief watervergunning en ontgrondingsvergunning). Bij vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan zullen zaken in het proces wijzigen. Heldere communicatie over deze wijzigingen is een aandachtspunt.

Aanbevelingen
- Betere beschikbaarheid van basisinformatie over het stappenplan en de vereisten, waarbij ook aandacht besteed wordt aan het nut en noodzaak van de onderzoeken en aan de planning en kosten van onderzoeken.
- Strikt handhaven van termijnen in het stappenplan en bij eventuele vertraging initiatiefnemers tijdig informeren.
- Anticiperen op wijzingen in proces bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

3.2. Spelregels

De spelregels in Oosterwold worden bepaald door de plankaart en de ontwikkelregels zoals verwoord in het concept-bestemmingsplan, door het Bouwbesluit (of voor individuele particuliere initiatieven het 'Bouwbesluit light') en de vereisten voor de watervergunning en eventuele ontgrondingsvergunningen en door het Activiteitenbesluit (voor bedrijven). Voor vergunningsvrije bouwwerken gelden de bepalingen uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De ontwikkelregels uit het concept-bestemmingsplan zijn een vertaling van de ontwikkelprincipes uit de *Intergemeentelijk Structuurvisie Oosterwold*. De plankaart is een vertaling van de 'conditiekaart' uit de *Intergemeentelijk Structuurvisie Oosterwold*.

3.2.1. Kaveltype

In Oosterwold kunnen initiatiefnemers kiezen uit verschillende type kavels: standaard kavels, landbouwkavels en landschapskavels. De 'kernkavels' uit de ontwikkelvisie *Land-goed voor initiatieven* zijn niet vertaald naar de intergemeentelijke structuurvisie en ook niet naar het concept-bestemmingsplan.

De ontwikkelregels bepalen allereerst de percentages die maximaal of minimaal op elk kaveltype gerealiseerd moeten worden. Deze wijken iets af van wat eerder in de intergemeentelijke structuurvisie was bepaald. Er is toegevoegd of het een minimum of een maximum betreft en er is enige speelruimte in de verdeling gekomen door de verdeling van de kavel niet op de procent nauwkeurig te bepalen.

Samenstelling van de brutokavel	Minimaal/ maximaal	Standaard	was in ISO*	Landbouw	was in ISO*	Landschap	was in ISO*
Roodkavel	Maximaal	25%	*25%*	7%	*7%*	6%	*6%*
Verharding/infra	Maximaal	11%	*8%*	5%	*2%*	5%	*2%*
Groen - natuur	Minimaal	0%	*0%*	0%	*0%*	80%	*89,5%*
Groen - verspreid	Minimaal	7%	*7%*	1,5%	*1,5%*	1,5%	*0%*
Water	Minimaal	2%	*2%*	1,5%	*1,5%*	2,3%	*2,5%*
Stadslandbouw	Minimaal	50%	*58%*	80%	*88%*	0%	*0%*

*ISO = Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold

Groen - verspreid betreft openbaar toegankelijk groen. Groen - verspreid mag ook als Water worden gerealiseerd. Het gezamenlijk percentage moet minimaal gelijk zijn aan de optelsom van minimaal vereiste percentages Groen - verspreid en Water.

De Roodkavel (het met bebouwing te ontwikkelen deel van de kavel) mag bebouwd worden met een Floor Area Ratio (FAR) van maximaal 0,5. Dat betekent dat de helft van de kavel bebouwd mag worden met één laag bebouwing. Bij twee lagen bebouwing neemt dit af tot een kwart van de kavel dat bebouwd mag worden, et cetera. Op de roodkavel mag gebouwd worden met een FAR van 1, als het aandeel 'Groen - verspreid' verdubbeld wordt van 7 procent naar 14 procent én het extra oppervlakte een-op-een wordt gecompenseerd op een aansluitend kavel. De samengestelde kavel moet in zijn geheel dan alsnog voldoen aan de voorgeschreven FAR van 0,5.[10]

Ook op andere aspecten kan uitruil plaatsvinden met aansluitende kavels. De samengestelde kavel moet altijd in zijn geheel weer voldoen aan de voorgeschreven samenstelling. In de evaluatiegesprekken is benoemd dat het een aanscherping van de uitgangspunten is geweest om de uitruil alleen mogelijk te maken met aansluitende kavels. In de ontwikkelvisie *Land-goed voor initiatieven* wordt nog gesproken van een 'handelsbeurs in ontwikkelrechten' waar aanbieders en vragers van ontwikkelrechten elkaar kunnen ontmoeten. In de *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold* wordt niet gerept over uitruilmogelijkheden of verhandeling van ontwikkelrechten. In praktijk hebben initiatiefnemers de uitruil van percentages met aanliggende kavels ook ingevuld door het afnemen van een mix van kaveltypes om zo een optimaal programma te kunnen realiseren of – en vooral – een optimaal financieel plaatje te realiseren bij het beoogde programma.

Aanbeveling
- Bepalen of de huidige mogelijkheden voor uitruil van percentages bijdragen aan de ontwikkelfilosofie.

3.2.2. Kavelindeling

Aan de kavelindeling zijn er ook enkele eisen gesteld. Zo moet de roodkavel (het met bebouwing te ontwikkelen deel van de kavel) als een aaneengesloten bouwveld op de kavel gerealiseerd worden en mag deze niet worden opgeknipt. Parkeren moet worden opgelost op de roodkavel. Bij landbouwkavels mag de bebouwing voor maximaal een derde bestaan uit woonfuncties en voor twee derde uit agrarische bedrijfsbebouwing. Ook vergunningsvrije bouwwerken moeten op de roodkavel worden gerealiseerd, met uitzondering van nuts- en energievoorzieningen omdat het wenselijk kan zijn deze op enige afstand van de woning te plaatsen.

Tenminste één zijde van de kavel wordt aangewezen voor de kavelweg (Verharding/infra) en deze sluit aan op, en biedt doorgang aan, bestaande of nieuw aan te leggen infrastructuur van aansluitende kavels. Ook de waterpartijen (Water) sluiten aan op, of zijn verbonden met, bestaande waterwegen en/of waterberging. Het openbaar groen (Groen

10) Chw bestemmingsplan Oosterwold, artikel 13.9.1

- verspreid) moet gerealiseerd worden aan een of meerdere buitenranden van de kavel. Alle buitenranden van de kavel moeten over een breedte van twee meter openbaar toegankelijk zijn voor fietsers en voetgangers en daartoe ingericht zijn.

Een deel van deze eisen is nieuw. In de vertaalslag van intergemeentelijke structuurvisie naar het bestemmingsplan zijn de volgende aanscherpingen doorgevoerd:

- De roodkavel moet aaneengesloten op de kavel worden gerealiseerd: waar de intergemeentelijke structuurvisie sprak van een ondeelbaar kavel waarbij de groene ruimte en bebouwde ruimte altijd in ruimtelijke samenhang moeten worden gerealiseerd, is dit geherformuleerd tot dat zowel de groene ruimte als het bouwveld niet versnipperd mogen worden gerealiseerd.
- De aanscherping voor bebouwing voor landbouwkavel: hier was niets over opgenomen in de intergemeentelijke structuurvisie.
- De bepalingen ten aanzien van vergunningsvrije bouwwerken: hier was niets over opgenomen in de intergemeentelijke structuurvisie, maar dit is een wettelijke regeling.
- De vereiste breedte van de openbaar toegankelijke buitenrand van de kavel van twee meter: in de intergemeentelijke structuurvisie wordt gesproken van een strook aan de randen waar het principe 'recht van overpad' geldt ten behoeve van een netwerk van voet- en fietspaden langs de randen van de kavels. Doel was continuïteit in de beleving van het landschap en de 'doorwaardbaarheid' van het gebied te waarborgen. Bovendien zou in de toekomst de reservering benut kunnen worden voor de aanleg van een nieuwe kavelweg of sloot waar nodig. De precieze maatvoering van twee meter is nieuw. In de eerdere ontwikkelvisie *Land-goed voor initiatieven* wordt gesteld dat de rand van de kavel vrij blijft van bebouwing. Dit garandeert een continu landschap en de 'doorwaardbaarheid' van het gebied: het maakt de groei van een verfijnd netwerk van voet- en fietspaden mogelijk. De breedte van de strook hangt af van de omgeving en van de omvang van de kavel.

Aaneengesloten roodkavel
De aanleiding van de eerste aanscherping ligt deels in de wens om reguliere verkaveling door projectontwikkelaars, en daarmee de realisatie van reguliere woonwijken, tegen te gaan. Volgens betrokken bestuurders was de visie in *Land-goed voor initiatieven* bovendien dat bebouwing geconcentreerd moest zijn. Sinds het besluit van het Bestuurlijk Overleg op 20 mei 2015 om deze aangescherpte regel te hanteren, is deze gaan gelden voor nieuwe initiatiefnemers. Initiatiefnemers die op dat moment een intentie- of anterieure overeenkomst hadden getekend, hebben niet met deze aanscherping te maken gehad.

De aanscherping van deze 'roodkavel-regel' heeft enkele bijeffecten. Zo kunnen bouwwerken die ondersteunend zijn aan de invulling van stadslandbouw alleen op de roodkavel worden gerealiseerd. Voor zaken als kippenhokken en tunnelkassen is dit problematisch. Eerder was er ook discussie over of een helofytenfilter als bouwwerk moest worden beschouwd en dus op de roodkavel gerealiseerd moest worden, hetgeen onwenselijk is vanwege mogelijke geuroverlast. Deze discussie is beslecht door mogelijk te maken dat bouwwerken voor nutsvoorzieningen niet op de roodkavel gerealiseerd hoeven te worden. Bovendien blijkt dat initiatiefnemers die meerdere woningen ineens wensen te realiseren, creatief kunnen zijn met het opknippen van kavels om op die manier toch een reguliere verkaveling te verwezenlijken.

Met de ervaren knelpunten rondom deze regel in de praktijk en de niet gerealiseerde beoogde effecten (door het opknippen van kavels) is het aan te bevelen de uitwerking van deze regel in praktijk nauwgezet te volgen en op basis van structureel ervaren knelpunten de regel eventueel te heroverwegen.

Toegankelijke buitenrand
De regel met betrekking tot de openbaar toegankelijke buitenrand van twee meter breed wordt door initiatiefnemers ook regelmatig ervaren als knelpunt. Bij de kleinere kavels is de impact van deze regel groter dan bij grote kavels. Er worden tot op heden veel relatief kleine kavels afgenomen. Van de respondenten van de enquête onder initiatiefnemers geeft 54,7 procent aan een kavel tot 2.500 m2 af te nemen. Daarnaast wordt de regel vaak letterlijk opgevat door initiatiefnemers als een twee meter brede strook rondom het eigen kavel die over de volle breedte openbaar toegankelijk moet zijn. Bedenkt men dat tussen twee kavels een strook van vier meter breed openbaar toegankelijk wordt gerealiseerd, dan zou in een gebied met veel kleine kavels het kunnen voorkomen dat er om de zeg 30 meter (of meer of minder) zo'n brede strook gerealiseerd is; relatief fors voor een voet- of fietspad. Diverse betrokkenen plaatsten tijdens de evaluatiegesprekken vraagtekens bij of dit nu de bedoeling was van de visie om een continu en 'doorwaadbaar' landschap te realiseren.

De regel wordt door diverse betrokkenen gezien als ontmoedigend om collectief met aangrenzende kavels invulling te geven aan bepaalde vereisten, zoals stadslandbouw of waterzuivering. Eén initiatiefnemer had het zelfs over een oplossing om een bruggetje aan te leggen over de helofytenfilter. Veel initiatiefnemers koppelen de vereiste om publiek groen te realiseren aan de openbaar toegankelijke rand van twee meter. Hiermee voldoen zij al snel aan het vereiste aantal vierkante meters en wordt het publiek groen eerder ingevuld met groenstroken dan met openbare parkjes, speelweides, sportveldjes of plantsoenen. De gebiedsorganisatie heeft in de nieuwsbrief van mei 2016 initiatiefnemers gewezen op de diverse mogelijkheden om het publiek groen anders te realiseren dan met de twee meter brede strook rondom. Ook heeft de gebiedsorganisatie met een nieuwsbrief aandacht besteed aan dat de twee meter brede strook niet per se een twee meter breed pad hoeft te zijn en dat er ook functies als stadslandbouw in de strook gerealiseerd kunnen worden.

Met de ervaren knelpunten rondom deze regel in de praktijk en de onzekerheid over hoe de regel in praktijk uitwerkt en hoe deze bijdraagt aan de ontwikkelfilosofie van een 'doorwaadbaar' groen landschap, is het aan te bevelen de uitwerking van deze regel in praktijk nauwgezet te volgen en op basis van structureel ervaren knelpunten de regel eventueel te heroverwegen.

Kavelweg
Voor de te realiseren kavelweg zijn diverse spelregels bepaald. In het bestemmingsplan wordt een maximum percentage gesteld voor verharding. Van het maximale percentage mag worden afgeweken als er aan twee of meer zijden van de kavel een kavelweg nodig is ten behoeve van de ontsluiting van aansluitende kavels, mits de genoemde minimale andere percentages behaald worden. Dit is een aanpassing geweest omdat bleek dat er initiatieven waren waarbij dit het geval is. Het in het bestemmingsplan gehanteerde percentage voor verharding is voor alle types kavels bovendien drie procent hoger dan in de intergemeentelijke structuurvisie, omdat uit de praktijk bleek dat het oude maximum percentage al snel zou worden overschreden bij kleine kavels of bij kavels met een lange zijde waarlangs de weg zou moeten lopen.

Ook stelt het bestemmingsplan dat tenminste één zijde van de kavel wordt aangewezen voor de kavelweg en dat deze aansluit op, en doorgang biedt aan, bestaande of nieuw aan te leggen infrastructuur van aansluitende kavels. Van deze regel kan worden afgeweken voor een kavelweg die door de specifieke vorm van de kavel niet aan de zijde van de kavel is gelegen, mits dit leidt tot een lager percentage verharding en een efficiënte wijze van ontsluiting van aanliggende kavels niet in de weg staat.

Voor de kavelweg gelden ook regels, die niet in het bestemmingsplan staan verwoord. Zo moet een initiatiefnemer een strook beschikbaar houden van 4,25 meter voor de kavelweg (2,75 meter) plus berm (1,5 meter). Dat is een 'halve kavelweg' die voldoet voor tijdelijk gebruik, maar dit is strijdig met het Bouwbesluit. Tegenovergelegen kavels moeten aansluitend een kavelweg aanleggen, waarmee een 'hele kavelweg' wordt gerealiseerd. Mocht er geen zicht zijn op tegenovergelegen kavels, dan moet een hele kavelweg op het eigen kavel worden gerealiseerd. Mocht de realisatie van het tegenovergelegen kavel nog niet in het vizier zijn maar er wel behoefte zijn om een volwaardige kavelweg aan te leggen, dan kan de kavelweg wel alvast gerealiseerd worden. De initiatiefnemer (of kavelwegvereniging) koopt de extra grond en de toekomstige initiatiefnemer zal in de koopovereenkomst die hij sluit met de gemeente verplicht worden de grond voor de weg te kopen van de eerdere initiatiefnemer of lid te worden van de kavelwegvereniging.

Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor de aanleg van kavelwegen. Momenteel zijn er enkele kavelwegverenigingen opgericht en nog diverse in oprichting. Via de kavelwegverenigingen regelen initiatiefnemers zaken als eigendom en financiering van aanleg en onderhoud van de wegen. Er zijn verschillende modellen van kavelwegverenigingen. Sommige kavelwegen bedienen veel kavels en hebben nog veel initiatiefnemers die nog niet bekend zijn. Andere kavelwegen zijn korter en kunnen volstaan met een simpeler structuur van de kavelwegvereniging. Ook de wijze van bekostiging zorgt voor andersoortige overeenkomsten. Tijdens de evaluatie is een kavelwegvereniging genoemd waarbij een aannemer de aanleg van de weg voorfinanciert. De verantwoordelijkheid voor de kavelweg leidt er logischerwijs toe dat er door de eerste initiatiefnemers indicatief al een verkaveling voor een gebied en loop van de kavelweg wordt uitgedacht. Een aandachtspunt is dat dit soms leidt tot verwachtingen dat de eerste initiatiefnemers het stedenbouwkundig plan van een gebied kunnen bepalen. Dit kan botsen met de belangen van de overheid en de verantwoordelijkheid van de gebiedsregisseur: namelijk dat er geen minder- of niet-courante kavels ontstaan.

Knelpunten met betrekking tot de kavelweg die in de evaluatie naar voren kwamen hebben te maken met het percentage verharding, de kavelwegbreedte, de bermbreedte ten behoeve van de nutsvoorzieningen en de kavelwegverenigingen. Het maximum percentage verharding blijft een knelpunt bij kleine kavels en kavels met een lange kavelweg voor optimale ontsluiting. Een initiatiefnemer oppert om te stoppen met het hanteren van een maximaal percentage verharding voor de infrastructuur en percentages te hanteren voor de overige functies voor het oppervlak van de kavel minus kavelweg. Een andere mogelijkheid is om het percentage afhankelijk te maken van de lengtemaat van de zijde van de kavel waar de weg langsloopt. Het knelpunt ten aanzien van de breedte van de kavelweg is dat een halve kavelweg van 2,75 meter niet voldoet aan de bepalingen in het Bouwbesluit (minimale breedte 3,25 meter).

De vereiste bermbreedte ten behoeve van de nutsvoorzieningen blijkt in praktijk breder te zijn dan aangegeven door de gebiedsorganisatie en de gemeente. In plaats van 1,5 meter vereisen de nutsbedrijven dat op een strook van 2,5 meter breed langs de kavelweg een zakelijk recht wordt gevestigd. Het zakelijk recht waarborgt dat zij ook in de toekomst bij de kabels en leidingen kunnen komen en de extra breedte is nodig voor ruimte voor aanleg en onderhoud. Als de nutsbedrijven bij de leidingen moeten, zullen ze over de hele strookbreedte in de grond moeten kunnen. Alle zaken die daarvoor opzij moeten worden geplaatst zullen door initiatiefnemers/bewoners weer teruggeplaatst moeten worden. De gebiedsorganisatie heeft dit met de nieuwsbrief van april 2016 toegelicht en gecommuniceerd dat de berm op verschillende manieren ingevuld kan worden (met stadslandbouw, publiek groen, verharding). Het verschil tussen de voorgeschreven bermbreedte en de breedte van de bermstrook waarop een zakelijk recht moet worden gevestigd heeft echter tot onduidelijkheid geleid bij initiatiefnemers. Een oorzaak kan ook liggen in dat deze regel nergens concreet staat opgeschreven en zodoende een gerucht lijkt dat vervolgens wordt tegengesproken.

Tot slot zijn er in de evaluatie knelpunten geïdentificeerd als het gaat om de kavelwegverenigingen die initiatiefnemers gezamenlijk oprichten. Kern is dat initiatiefnemers overeenkomen op welke manier ze de kosten van het aanleg en het onderhoud van de kavelweg onderling verdelen. In een geval was er een impasse ontstaan bij het bepalen van de verdeelsleutel. Daar zijn verschillende opties denkbaar voor: naar rato van het oppervlak van de kavel, de lengte van de kavelweg langs de kavel, het stuk kavelweg dat een initiatiefnemer gebruikt, het aantal huishoudens/woningen of per kavel. Betrokkenen bij de kavelwegverenging in oprichting waarbij de verdeelsleutel oorzaak van de impasse is, vroeg zich af of de gebiedsorganisatie niet een standaard zou kunnen bepalen, waar bij instemming van de initiatiefnemers van afgeweken zou kunnen worden.

Sommige respondenten van de enquête onder initiatiefnemers melden dat ze de verantwoordelijkheid voor kavelwegen ingewikkeld vinden en vragen zich af of de gemeente deze verantwoordelijkheid niet op zich kan nemen. Toch is de meerderheid positief over het meebouwen aan de weginfrastructuur (35,8 procent positief tot zeer positief, 31,6 procent neutraal en 20 procent negatief tot zeer negatief).

Aanbevelingen
- Nauwgezet volgen van de uitwerking van de spelregels 'aaneengesloten roodkavel' en de 'openbaar toegankelijke buitenrand' en heroverwegen van deze spelregels bij structureel ervaren knelpunten of geconstateerde uitwerking die niet bijdraagt aan de ontwikkelfilosofie.
- Heroverwegen of de afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan ten aanzien van de kavelweg nu beantwoorden aan de ervaringen uit de praktijk.
- Adresseren van de strijdigheid van de 'halve kavelweg' met het Bouwbesluit.
- Bepalen of er voor de overheid een rol ligt om 'standaardovereenkomsten' voor het organiseren van een kavelwegvereniging aan te dragen.

3.2.3. Gebruik

Ook zijn er regels voor het gebruik van de kavel. Voor stadslandbouw is in het bestemmingsplan een definitie opgenomen, die in de intergemeentelijke structuurvisie ontbrak (zie volgende pagina). Wat stadslandbouw inhoudt, is daarmee aangescherpt.

Stadslandbouw is het telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van kernen. Onder stadslandbouw valt ook veeteelt en de kweek van vissen voor consumptie. Leidend is dat er een agrarisch product uit voort komt en dat sprake is korte voedselketens. Het kan daarbij zowel gaan over voedselproductie die professioneel of voor zelfvoorzienend gebruik wordt beoefend. Stadslandbouw heeft in Oosterwold ook zorg, recreatieve (leisure), educatieve, landschappelijke en economische (werkgelegenheid, zelfstandige ondernemingen) dimensies. Hierdoor zijn nevenfuncties mogelijk, zoals een mini-camping en een speeltuin. Ten minste 80% van het grondgebruik dient betrekking te hebben op het voortbrengen van agrarische voedselproducten in een voor de agrarische productie reële dichtheid en productiecyclus.

Tevens is voor bedrijven bepaald dat iedere activiteit op een kavel voorziet in zijn eigen (milieu)gebruiksruimte. Dat wil zeggen dat een initiatief geen invloed mag hebben op de gebruiksmogelijkheden buiten de eigen kavel.

Met betrekking tot de laatste regel voor gebruik zijn in de evaluatie geen aandachtspunten naar voren gekomen. De aanscherping van de definitie van stadslandbouw is in de evaluatie wel enkele malen als aandachtspunt teruggekomen. De definitie wordt in enkele gevallen als te scherp beschouwd. Dat het houden van hobbydieren niet onder de definitie valt is daarbij genoemd. Door sommige gesprekspartners in de evaluatie worden zorgen over oneerlijke concurrentie met nabijgelegen nog in ontwikkeling zijnde gebieden als motief voor de aanscherping genoemd. Als aanbeveling bij het hoofdstuk *Ontwikkelfilosofie* (paragraaf 2.2.2) wordt opgeroepen een standpunt te bepalen ten aanzien van de filosofie achter en het doel van stadslandbouw in Oosterwold. Of de huidige definitie van stadslandbouw bijdraagt aan het bepaalde standpunt zal dan ook overwogen moeten worden.

Aanbeveling
- Bepalen of na standpuntbepaling over de filosofie achter en daarmee het doel van stadslandbouw in Oosterwold (zie bij hoofdstuk *Ontwikkelfilosofie*) de huidige definitie van stadslandbouw nog passend.

3.2.4. Zelfvoorzienendheid

Tot slot zijn er regels die bepalen dat de kavels zelfvoorzienend moeten worden ontwikkeld. Dit betekent dat iedere initiatiefnemer zelf – individueel of samen met anderen – verantwoordelijk is voor waterbeheer, afvalwaterverwerking en energievoorziening. Dat gebeurt zo veel mogelijk duurzaam.

Met betrekking tot het realiseren van de afvalwaterzuivering zijn de reacties van initiatiefnemers in de gesprekken positief. Initiatiefnemers van het eerste uur hebben in eerste instantie te maken gehad met doelvoorschriften voor de afvalwaterzuivering die voor een leek moeilijk te begrijpen zijn. Het waterschap heeft deze vertaald in middelvoorschriften. Ook werd in eerste instantie het helofytenfilter als bouwwerk beschouwd dat op de roodkavel moest worden gerealiseerd. Voor de bouwwerken voor nutsvoorzieningen is nu een uitzondering gemaakt.

Tijdens de realisatie van de eerste initiatieven is gebleken dat voor de aanleg van nutsvoorzieningen (energie, water en internet) nog verschillende obstakels genomen moesten worden. Na diverse overleggen met nutsbedrijven zijn er zeer recent oplossingen gevonden voor de bezwaren die de nutsbedrijven hadden ten aanzien van de aanleg van de kabels en leidingen. Zo is er voor de grond langs kavelwegen waar de kabels en leidingen in aangelegd worden een zakelijk recht gevestigd waarmee voor de nutsbedrijven toegang tot de kabels en leidingen voor beheer en onderhoud verzekerd is en er is afgesproken dat de nutsbedrijven contact met de initiatiefnemers hebben via een door initiatiefnemers aangewezen contactpersoon. De nutsbedrijven financieren de aanleg van de kabels en leidingen en de initiatiefnemers betalen de reguliere aansluitkosten. Het proces om te komen tot deze oplossing heeft een lange tijd in beslag genomen en heeft bij initiatiefnemers tot veel frustratie geleid. In de reacties van respondenten van de enquête onder initiatiefnemers wordt dan ook enkele keren gemeld dat het makkelijker zou zijn als de gemeente de aanleg van nutsvoorzieningen voor haar rekening neemt. De meerderheid van de respondenten is 'neutraal' over de verantwoordelijkheid voor de aanleg van de nutsvoorzieningen, vervolgens is de groep die deze verantwoordelijkheid positief waardeert tweemaal zo groot als de groep die het negatief waardeert. (28,5 procent positief tot zeer positief, 33,7 procent neutraal en 14,2 procent negatief tot zeer negatief).

Een punt dat nog niet is opgehelderd is hoe initiatiefnemers de bluswatervoorziening realiseren. Hiervoor bestaan diverse opties. Bluswaterputten kunnen in het gebied Oosterwold niet worden aangelegd omdat onder het gebied

de drinkwatervoorziening voor de regio ligt. Deze drinkwatervoorziening wordt beschermd met een boringsvrije zone, het boren van putten perforeert het waterwingebied en leidt tot vervuiling. Een andere optie is de aanleg van brandhydranten door het waterbedrijf. Daar is een leiding voor nodig met een grotere diameter dan de leiding voor de aanvoer van drinkwater en deze kunnen met oog op het waarborgen van de waterkwaliteit niet worden gecombineerd. Zodoende zijn met de aanleg van brandhydranten extra kosten gemoeid en de vraag is hoeveel die bedragen en wie deze gaat dragen. De laatste optie is de aanleg van sprinklers in de woning. Enkele gesproken initiatiefnemers ervaren de verplichting tot de aanleg van sprinklers in de woning als bemoeizucht. Vanuit de brandweer zijn er ook zorgen over hoe dit vraagstuk wordt opgepakt. Een oplossing voor de bluswatervoorziening is er nog niet en dat is een aandachtspunt.

Tot slot worden er enkele malen opmerkingen gemaakt door een ambtelijk betrokkene en de betrokkene vanuit ERF over de drainagenetwerken in de huidige landbouwgrond en dat zij de indruk hebben dat initiatiefnemers daar niet goed over op de hoogte zijn waardoor deze niet benut worden of zelfs geblokkeerd kunnen worden. In de laatste nieuwsbrief van juli 2016 is over de drainagenetwerken gecommuniceerd.

In de evaluatiegesprekken is in het kader van de vraag of bij het vervolg van de ontwikkeling van Oosterwold ook Fase 2 opengesteld moet worden, opgemerkt dat dit kan leiden tot diverse versnipperde ontwikkelingen die de realisatie van goed functionerende infrastructuur voor de nutsvoorzieningen bemoeilijken alsook kunnen leiden tot benodigde voorinvesteringen door nutsbedrijven die niet in verhouding staan met de inkomsten. Bij een beslissing over het al dan niet openstellen van Fase 2 zijn de nutsvoorzieningen een aandachtspunt.

Aanbevelingen
- Bestendigen afspraken met de nutsbedrijven over de aanleg van de nutsvoorzieningen (wat zijn de randvoorwaarden voor de investering in aanleg voor de nutsbedrijven) en heldere communicatie over de afspraken.
- Adresseren vraagstuk bluswatervoorziening en wie daarvoor verantwoordelijk is.

3.2.5. Bebouwing roodkavel

De roodkavel mag bebouwd worden met een *Floor Area Ratio* (FAR) van maximaal 0,5. Dat betekent dat de helft van de kavel bebouwd mag worden met één laag bebouwing. Bij twee lagen bebouwing neemt dit af tot een kwart van de kavel dat bebouwd mag worden, et cetera. Op de roodkavel mag gebouwd worden met een FAR van 1, als het aandeel 'Groen - verspreid' verdubbeld wordt van 7 procent naar 14 procent én het extra oppervlakte een-op-een wordt gecompenseerd op een aansluitend kavel. De samengestelde kavel moet in zijn geheel dan alsnog voldoen aan de voorgeschreven FAR van 0,5.[11]

Voor het bepalen van de FAR wordt uitgegaan van het bruto vloeroppervlak (BVO). De definitie hiervan wordt in het bestemmingsplan niet helder geformuleerd en hier is dan ook onduidelijkheid over geweest. De gebiedsorganisatie heeft hier in de nieuwsbrief van juni 2016 dan ook aandacht aan besteed. Bij het bepalen van het BVO is de NEN 2580 leidend. Het gaat om alle gebouwde ruimtes inclusief de buitenmuren, maar ook functionele ruimtes onder de woning/ het gebouw, kelders, trappen, vides, etc. Bij de berekening van het BVO wordt niet gekeken naar de vrije hoogte boven de vloer, iedere vloer telt mee voor wat betreft het aantal vierkante meters BVO.

In de evaluatiegesprekken werd opgemerkt dat de wijze van het bepalen van de FAR aan de hand van het BVO initiatiefnemers kan ontmoedigen om buitenmuren met grote afmetingen te realiseren. Het gebruik van duurzame bouwmaterialen – zoals bij strobouw – kan leiden tot dikkere buitenmuren dan reguliere bouw. Daarnaast hebben goed geïsoleerde buitengevels veelal een grotere doorsnede dan minder goed geïsoleerde buitenmuren. Aan de andere kant kunnen initiatiefnemers ook een groter kavel afnemen om toch het gewenste gebruiksoppervlak te realiseren mét dikkere buitenmuren.

Vergunningsvrije bouwwerken, volgens Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, hoeven niet te worden meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning maar moeten wel op de roodkavel worden gerealiseerd. Als een

11) Chw bestemmingsplan Oosterwold, artikel 13.9.1

initiatiefnemer niet het volledig aantal BVO benut bij de eerste aanvraag van de omgevingsvergunning en vervolgens een aanvraag wil indienen voor verdere bebouwing van de kavel, dan worden de in de tussentijd gerealiseerde vergunningsvrije bouwwerken wel meegerekend tot het gerealiseerde aantal BVO. Bij de verplichting tot het situeren van vergunningsvrije bouwwerken op de roodkavel zijn tijdens de evaluatie, zoals ook al eerder aangegeven, vraagtekens gezet. Het gaat dan vooral bouwwerken ten dienste van stadslandbouw. Daarnaast wordt het in een later stadium meerekenen tot het BVO van vergunningsvrije bouwwerken door enkele initiatiefnemers ook als beperkend ervaren.

Waar eerder werd gesteld dat alle bouwwerken op de roodkavel moeten worden gerealiseerd is met het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid gerealiseerd voor bouwwerken ten behoeve van nuts- en energievoorziening. Ook voor stadslandbouw is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, maar dan alleen voor bouwwerken met een maximale hoogte van 0,5 meter.

Voor de hoogte en verschijningsvorm van erfafscheidingen op de roodkavel zijn ook regels opgenomen in het bestemmingsplan. Een initiatiefnemer vindt dit 'doorgeschoten regelgeving' in een gebied waar in principe vrijheid voor initiatieven wordt gepredikt.

Tot slot geldt voor de omgevingsvergunning voor bouwen het Bouwbesluit en voor individuele particuliere initiatieven het 'Bouwbesluit light'. In eerste instantie was de afdeling vergunningen nog niet volledig op de hoogte van het hanteren van het 'Bouwbesluit light' voor Oosterwold, hetgeen tot frustraties bij initiatiefnemers heeft geleid. Dit is ondertussen opgelost. In de evaluatiegesprekken is een enkele keer benoemd dat het verwarrend is dat voor individuele particuliere initiatieven wel het 'Bouwbesluit light' geldt, maar voor andere initiatieven niet. Daarnaast zijn sommige initiatiefnemers creatief in redeneren in de zin dat zij stellen dat als er op een aantal aspecten niet getoetst wordt, er dan ook minder leges betaald zouden hoeven worden. Ook is het niet direct duidelijk dat er een volledige aanvraag moet worden ingediend, met alle vereisten onder het Bouwbesluit, ook al wordt getoetst onder 'Bouwbesluit light'. Initiatiefnemers in Oosterwold zoeken graag de grenzen van de vrije ruimte op en raken soms geïrriteerd als ze toch aan allerlei details moeten voldoen, ook al zijn deze niet direct onderdeel van de toetsing. Goede communicatie kan hier onduidelijkheden wegnemen en irritatie voorkomen.

Aanbeveling
- Adresseren of de afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden op de roodkavel voldoende beantwoorden aan ervaringen uit de praktijk.

3.2.6. Algemene beschouwing op de spelregels

Uit de evaluatiegesprekken en de resultaten van de enquête onder initiatiefnemers blijkt dat initiatiefnemers ervaren dat gestart wordt met het idee dat er weinig regels zijn en dat er gaande de weg meer regels bijkomen. Deels komt dat doordat er in de loop van de tijd ook regels zijn bijgekomen, met de vertaling van de intergemeentelijk structuurvisie naar het bestemmingsplan en door aanscherpingen. De woorden 'complex' en 'ingewikkeld' worden regelmatig gebruikt. Ook is niet altijd helder wat nu het doel is van een regel en worden vragen gesteld bij de aanscherpingen van de regels. Zo is de opvatting die meermaals is verwoord dat regels zijn aangescherpt om 'ongewenste' ontwikkelingen te voorkomen, daar slechts ten dele in slagen terwijl de aanscherpingen ook 'gewenste' ontwikkelingen beperken. Diverse betrokkenen, met name initiatiefnemers, denken dat het begrip over regels vergroot kan worden door het nut van de regel en de gedachte erachter te verduidelijken.

Meermaals benadrukken gesprekspartners in de evaluatie dat gewaakt moet worden voor het opstellen van nieuwe regels. Daarmee bestaat het gevaar dat Oosterwold wordt 'dichtgeregeld' en dat er een nog verdere complexiteit wordt gerealiseerd. Bij het stellen van regels moet goed stilgestaan worden bij het doel dat beoogd wordt, de vraag gesteld worden of daar een regel als middel voor nodig is of dat het doel ook op een andere manier bereikt kan worden. Als voorbeeld van het laatste wordt genoemd dat men ook kan inspireren door het tonen van en vertellen over *best practices* en het werken aan een gevoelde gedeelde visie op de ontwikkeling van het gebied. Hierbij kan zowel een rol weggelegd zijn voor de gebiedsorganisatie, de betrokken overheden als voor de initiatiefnemers zelf. Tijdens de evaluatie is enkele initiatiefnemers gevraagd naar hoe zij het zouden vinden als de spelregels aangepast

worden en daarmee meer ontwikkelvrijheid ontstaat, terwijl zij daar niet meer van zouden kunnen profiteren omdat ze al een bouwvergunning hebben. De initiatiefnemers stonden daar positief tegenover, als er maar goed over wordt gecommuniceerd.

Tot slot zeggen veel deelnemers dat het overzicht op alle spelregels, vanuit de diverse betrokken instanties, ontbreekt. Dat vergroot het gevoel dat er steeds regels bijkomen.

Aanbevelingen
- Zorgen voor overzichtelijke en integrale communicatie over alle spelregels voor initiatiefnemers in Oosterwold.
- Zorgen voor onderbouwing van het nut en de noodzaak bij alle spelregels en kritisch reflecteren op de vraag of het doel van de regel raakt aan de verantwoordelijkheid van de overheid en of voor het doel een wettelijke verplichting nodig is of dat het doel ook op andere manieren kan worden bereikt.

3.3. Bestemmingsplan (omgevingsplan)

Na de vaststelling van de *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold* is in januari 2014 besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan (omgevingsplan) voor het deel van Oosterwold dat op Almeers grondgebied ligt. Op dat moment was er zicht op het besluit van de minister in mei dat jaar om Oosterwold op te nemen in de zevende tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (AMvB).

De Crisis- en herstelwet (CHW) maakt het mogelijk om een bestemmingsplan met een looptijd van 20 jaar op te stellen, in plaats van 10 jaar. Ook is de positie van het exploitatieplan anders, de economische uitvoerbaarheid hoeft pas bij vergunningverlening te worden aangetoond. Tot slot is het bestemmingsplan onder de Crisis- en Herstelwet vormvrij. Door globaal te bestemmen met ontwikkelregels kunnen de benodigde onderzoeken op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water ook verlegd worden naar het moment van vergunningverlening. Dit waren motieven om voor de beoogde uitnodigingsplanologie en organische ontwikkeling van Oosterwold te kiezen voor een 'Chw bestemmingsplan'.

De stellers van het Chw bestemmingsplan kregen de opdracht om de *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold* zo puur mogelijk te vertalen naar juridische regels van een bestemmingsplan. De stellers hebben in het bestemmingsplan gebruikgemaakt van de vormvrijheid van Chw bestemmingsplannen. Naast de reguliere regels gekoppeld aan bestemmingen zijn er *ontwikkelregels* opgenomen. Het bestemmingsplan is consoliderend, maar biedt ruimte aan ontwikkeling volgens de ontwikkelregels in het hele gebied, met uitzondering van de huidige infrastructuur en reserveringen voor toekomstige infrastructuur, de bestaande bossen en veiligheidscontouren.

Bij de besprekingen van het concept-bestemmingsplan door het Bestuurlijk Overleg Oosterwold wordt in januari 2015 opgemerkt dat goed in ogenschouw moet worden gehouden wat de consequenties zijn voor het Fonds Verstedelijking Almere (concreet: wat de grondopbrengsten vanuit de uitgifte van standaard kavels voor wonen op Rijksgronden zullen zijn). Deelnemers aan het Bestuurlijk Overleg ervaren het tempo van het opstellen van het bestemmingsplan als hoog en dat er met het concept-bestemmingsplan toch wel veel geregeld wordt terwijl organische gebiedsontwikkeling het uitgangspunt is.

Onder andere naar aanleiding van onrust geuit door omwonenden over reguliere ontwikkeling in Oosterwold en oneerlijke concurrentie met nabijgelegen in ontwikkeling zijnde gebieden, wordt in het Bestuurlijk Overleg in mei 2015 besloten tot aanscherping van spelregel 3 en het opnemen van een definitie van stadslandbouw in het bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan is vervolgens van 15 juni tot en met 27 juli 2015 ter inzage gelegd. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn 89 zienswijzen binnengekomen van diverse partijen (belangenorganisaties, zittende bewoners, ontwikkelaars, initiatiefnemers), waarvan 34 uniek. Initiatiefnemers in Oosterwold deelden onderling zienswijzen in de hoop dat er zoveel mogelijk soortgelijke zienswijzen ingediend zouden worden om hun visie kracht bij te zetten.

Op basis van nog enkele scenarioworkshops en de zienswijzen is het ontwerp-bestemmingsplan aangepast tot het *Chw bestemmingsplan Oosterwold*. Dit bestemmingsplan was in februari 2016 gereed voor vaststelling door de

gemeenteraad. De besluitvorming werd echter aangehouden door de vernietiging door de Raad van State van een bestemmingsplan in Culemborg dat, net als het bestemmingsplan van Oosterwold, gebaseerd was op de Crisis- en Herstelwet. In de wetgeving bleek een fout te zitten. Na reparatie van de wet is de procedure van vaststelling van het *Chw bestemmingsplan Oosterwold* vervolgd.

De vertaling van de *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold* naar het Chw bestemmingsplan is begeleid door een werkgroep met vertegenwoordigers van de verschillende betrokken overheden bij Oosterwold. Ook is een vertegenwoordiger van de afdeling Vergunningen op verschillende momenten uitgenodigd bij overleggen tijdens dit proces. Desalniettemin zijn tijdens de evaluatiegesprekken verscheidene keren kanttekeningen geplaatst bij de betrokkenheid vanuit diverse afdelingen en disciplines bij het proces. Gedacht wordt dat betere betrokkenheid latere knelpunten (zoals bij het begin van de vergunningverlening) had kunnen voorkomen of dat bepaalde kennis over het gebied (als over bodemgesteldheid en water) beter benut had kunnen worden.

Op het moment van schrijven is de Crisis- en herstelwet gerepareerd en kan het *Chw bestemmingsplan Oosterwold* worden vastgesteld door de gemeenteraad. Op 1 september staat het bij de gemeenteraad op de agenda. Met de vaststelling kunnen initiatiefnemers sneller de vergunningsprocedure doorlopen. Iets waar veel initiatiefnemers op zitten te wachten. Ook is met de vaststelling van het bestemmingsplan de 'achtervang' gewaarborgd dat als een initiatiefnemer niet wil overgaan tot een anterieure overeenkomst, de exploitatiebijdrage van de initiatiefnemer kan worden verzekerd met het exploitatieplan bij de vergunningverlening. Tot slot wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan een eind gemaakt aan dat de proceskosten voor het afwijken van het bestemmingsplan door de gemeente Almere niet verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer, aangezien het huidige bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar. Tot vaststelling van het *Chw bestemmingsplan Oosterwold* komen de proceskosten voor rekening van het kostenverhaal Oosterwold.

Onherroepelijke vaststelling van het *Chw bestemmingsplan Oosterwold* riep tijdens de evaluatie wel nog de volgende vragen op, waar in de periode tot onherroepelijke vaststelling antwoord op gewenst is:

- Initiatieven die nu worden gerealiseerd waarbij voor een groter gebied het eerste deel van de omgevingsvergunning (afwijken bestemmingsplan) wordt aangevraagd (met eventuele uitruil van percentages) en vervolgens voor individuele initiatieven/kavels in dit grotere gebied omgevingsvergunningen voor bouwen worden aangevraagd, zijn straks niet meer mogelijk. Soortgelijke initiatieven kunnen na vaststelling van het *Chw bestemmingsplan Oosterwold* alleen worden gerealiseerd als alles ineens wordt aangevraagd. Voorbeelden van dit soort initiatieven zijn Buitenplaats, De Moestuin, Giraffendorp. Is deze consequentie voldoende doordacht?
- Hoe gaat ervoor gezorgd worden dat straks de volledige toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning binnen acht weken wordt gerealiseerd?
- Hoe gaat gecommuniceerd worden over de nieuwe gang van zaken in het stappenplan bij een vastgesteld *Chw bestemmingsplan Oosterwold*? Er lijkt een verwachting te zijn dat de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning dan simpeler wordt, terwijl dit alleen sneller wordt.

Tijdens de evaluatie kwamen verschillende aandachtspunten ten aanzien van het bestemmingsplan boven tafel. Zo zijn door een externe planjuridische expert betrokken bij een groepsgesprek in het kader van de evaluatie (en niet betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan) enkele foutjes in het bestemmingsplan geconstateerd. Ook is er tijdens de evaluatie een behoefte naar voren gekomen om de uitwerking van bepaalde spelregels in de praktijk komende tijd nauwgezet te volgen en de spelregels naar aanleiding daarvan eventueel te heroverwegen en tevens kritisch te reflecteren op of sommige gedetailleerde spelregels echt nodig zijn (zoals die betreffende erfafscheidingen). Als besloten wordt tot aanpassing van de spelregels, zal dit ook in het bestemmingsplan doorgevoerd moeten worden. In het bestemmingsplan is verder niet uitgewerkt hoe realisatie van de generieke kavel op grond in particulier bezit wordt geborgd (zie ook paragraaf 4.1). Dit is een vraagstuk dat nog opgepakt moet worden. Tot slot zijn met de evaluatie nu aandachtspunten ten aanzien van de spelregels aan het licht gekomen en is de verwachting dat ook in de komende jaren nieuwe aandachtspunten naar voren zullen komen. Dat pleit ervoor te onderzoeken hoe het bestemmingsplan zo kan worden aangepast dat deze een mate van flexibiliteit heeft opdat noodzakelijk gebleken aanpassingen in de toekomst makkelijk kunnen worden doorgevoerd.

Onderzoek naar de aandachtspunten en de mogelijkheden voor het inbouwen van flexibiliteit in het bestemmingsplan is niet alleen relevant voor het huidige bestemmingsplan. Voor het grondgebied van Zeewolde en het Almeers deel ten zuiden van de A27 zal op termijn ook een bestemmingsplan worden opgesteld. Een kanttekening is dat met het

oog op de gewenste innovatie in planologische regelgeving kritische reflectie bij dit onderzoek niet zou misstaan. Wordt momenteel wel optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de nieuwe Omgevingswet ten aanzien van bestemmingsplannen (het omgevingsplan) biedt en moeten spelregels daadwerkelijk als planjuridische regels in een omgevingsplan worden opgenomen of zijn er ook andere mogelijkheden?

Aanbevelingen
- Beantwoorden van de vragen die er zijn in relatie tot de consequenties van het onherroepelijk vaststellen van bestemmingsplan.
- Met aandacht voor gewenste innovatie in planologische regelgeving onderzoeken van de diverse aandachtspunten die ten aanzien van het bestemmingsplan met de evaluatie naar voren zijn gekomen en of het mogelijk is een mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan in te bouwen waarmee ook eventuele toekomstige aanpassingen relatief makkelijk te verwerken zijn.

3.4. Voortgezet gebruik: landbouw door ERF

De grond van het zogenoemde 'pilotgebied' is in eigendom van het Rijk en onder geliberaliseerde pacht uitgegeven aan ERF. Deze onderneming bedrijft biologische landbouw en is gespecialiseerd in flexibele teelt. Initiatiefnemers die in het pilotgebied ontwikkelen moeten hun activiteiten afstemmen met ERF. Allereerst voor terreinbezoek en het doen van onderzoeken die tot eventuele gewasschade leiden, vervolgens ook voor het bepalen van het moment van de start van de bouw. Elk jaar op 1 november wordt de pachtovereenkomst vernieuwd. Zodoende is dat een logisch moment om de grond over te dragen. Op een ander moment kan ook, maar dan komt het verlies aan inkomsten voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele afrekening van gewasschade vindt plaats in oktober. Sinds voorjaar 2016 is er een vast contactpersoon voor initiatiefnemers bij ERF.

In de enquête worden enkele opmerkingen gemaakt over dat deze gang van zaken wordt ervaren als 'gedoe' dat beter anders georganiseerd had kunnen worden. Desalniettemin is de meerderheid van de respondenten 'neutraal' en een groot deel 'positief' over de contacten met ERF. Met een informatiebijeenkomst in april 2016 is een uitgebreide toelichting gegeven over de activiteiten van ERF, teeltschema's, de procedures en de gewasschaderegeling. Uit gesprekken met initiatiefnemers kan worden opgemaakt dat dit heeft bijgedragen aan draagvlak en helderheid in verwachtingen ten aanzien van planning en eventuele kosten. Een paar keer werd opgemerkt dat het soms moeilijk te achterhalen is wie de veroorzaker van gewasschade is, die kan ook door derden worden veroorzaakt. Dat de initiatiefnemer er vervolgens op wordt aangesproken, voelt dan niet goed.

Vanuit ERF zijn er zorgen over bouwafval op landbouwgrond of ziekteverspreiding onder gewassen, hetgeen de kwaliteit van de oogst kan aantasten. In de communicatie van ERF wordt hier expliciet aandacht aan besteed met als doel dat initiatiefnemers zich medeverantwoordelijk gaan voelen.

3.5. Beheer

In verschillende individuele gesprekken met zowel ambtelijk betrokkenen als initiatiefnemers ging het over hoe Oosterwold functioneert als de eerste mensen er wonen. Door sommige ambtelijk betrokkenen wordt opgemerkt dat er al mensen in het gebied wonen en werken. De opmerkingen die door initiatiefnemers worden gemaakt, gaan over dat het gebied rommelig kan worden. "Enige mate van handhaving is gewenst." "Gelukszoekers met weinig geld zullen misschien eerder zwerver dan bewoner zijn, maar dat zal in de loop van de tijd ook wel weer beter worden." "Als het allemaal wat minder georganiseerd wordt, is dat niet erg." Een initiatiefnemer citeert een kennis die het een 'recept voor de rijdende rechter' noemt.

Zorgen over de beheerfase worden vooral uitgesproken door ambtelijk betrokkenen, die daar ook een verantwoordelijkheid zien voor de gemeente. In eerste instantie zijn dit zorgen over randvoorwaarden voor een veilig gebied. De toegankelijkheid voor hulpdiensten, dat de wegen zodanig worden ingericht. Dat de bluswatervoorziening goed geregeld is. Dat slootwanden goed worden aangelegd opdat deze op termijn niet instorten. Daarnaast zijn er veel zorgen over de invulling van stadslandbouw op termijn. Ga je daar op handhaven? In Oosterwold zal in grote mate sprake zijn van mandeligheid. Zo zijn de kavelwegen gemeenschappelijk eigendom en wordt ook binnen initiatieven

gemeenschappelijk eigendom gerealiseerd. In Almere is mandeligheid in eerdere situaties niet altijd even positief ervaren. Ook over deze mandeligheid leven er zorgen. Gaat dat wel goed op termijn? Of wordt de gemeente op een gegeven moment gevraagd het beheer en eigendom over te nemen? Denk alleen al aan bijvoorbeeld het strooien van wegen bij gladheid. Bij het waterschap is hoe de waterkwaliteit zich op termijn ontwikkelt een zorgpunt. Naast de aanleg van waterzuiveringssystemen van voldoende kwaliteit is het nodig dat deze systemen goed gebruikt en onderhouden worden. Tot slot zijn initiatiefnemers zelf verantwoordelijk voor afvalinzameling, pas vanaf de openbare weg ligt daar weer een verantwoordelijkheid voor de gemeente. De achterliggende gedachte die een belangrijke rol speelt bij de geuite zorgen, is dat veel initiatiefnemers onervaren zijn.

Gelijktijdig met de uitvoering van voorliggende evaluatie wordt gewerkt aan monitoring in het kader van het bestemmingsplan voor de aspecten verkeer, geluid, externe veiligheid en natuur. Ook voor water wordt een monitoringssysteem opgezet.

In het groepsgesprek dat ging over planjuridische- en uitvoeringsaspecten werd geconcludeerd dat een monitoring niet genoeg is. Want wanneer grijp je in? Voor Oosterwold ontbreekt een visie op beheer en die moet er wel komen. Waar ga je op handhaven en waarop niet? Met globale planjuridische kaders en ruime omgevingsvergunningen is deze vraag des te belangrijker. Deelnemers aan het gesprek stelden dat, in de geest van de ontwikkelfilosofie, moet worden gekeken naar de minimale eisen en normen. Op veiligheid en gezondheid mogen geen concessies worden gedaan. Ook op andere aspecten moet wellicht een ondergrens bepaald worden. De risico's moeten in kaart worden gebracht en vervolgens moet de vraag beantwoord worden bij wie welke risico's en verantwoordelijkheden liggen en hoe de risico's gemonitord worden. Hierbij zal naar verschillende schaalniveaus gekeken moet worden. Soms is de schaal van het initiatief te klein en de schaal van het totale plangebied te groot. Tot slot kunnen initiatiefnemers en bewoners van Oosterwold ook een rol spelen in de totstandkoming van een visie op beheer en kunnen zij misschien ook een rol spelen in monitoring. Een visie op beheer in Oosterwold zal volgens de deelnemers aan het groepsgesprek door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld.

In een van de evaluatiegesprekken is ook nog aandacht gevraagd voor de organisatorische kant van de beheerfase. Normaliter wordt bij gebiedsontwikkeling een gebied na ontwikkeling overgedragen aan de afdelingen die actief zijn in de beheerfase: Stadsbeheer en Programmabureau Stad. Vooralsnog is de gebiedsorganisatie Oosterwold eerste aanspreekpunt voor initiatiefnemers. Het is momenteel niet duidelijk wie er verantwoordelijk is voor het oplossen van beheerkwesties.

Aanbeveling
- Adresseren van de beheervraagstukken in Oosterwold: formuleren van een visie op het beheer en verhelderen van de verantwoordelijkheden van diverse partijen (waaronder bewoners en afzonderlijke gemeentelijke afdelingen).

4. Grondpolitiek

In dit hoofdstuk belichten we de grondpolitiek in Oosterwold en in essentie gaat het dan ook over de financiële kant van Oosterwold. We besteden aandacht aan de uitgifte van en grondopbrengsten uit de verschillende type kavels waarbij expliciet stilgestaan wordt bij wat dit betekent voor de generieke kavel. We belichten de financiële kant van het voortgezet gebruik van de grond met geliberaliseerde pacht , gaan in op de grondprijs die in Oosterwold gehanteerd wordt en het kostenverhaal. Specifiek aandacht wordt besteed aan de bijdrage vanuit Oosterwold aan het Fonds Verstedelijking Almere. Voor een beschouwing van het passief grondbeleid, een belangrijke ambitie is van de ontwikkelfilosofie van Oosterwold, verwijzen we naar het hoofdstuk Ontwikkelfilosofie.

Bij dit hoofdstuk benadrukken we nogmaals het verschil tussen het pilotgebied en de rest van Fase 1. Het pilotgebied betreft de grond in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf dat in geliberaliseerde pacht is uitgegeven aan ERF. Buiten het pilotgebied heeft het Rijksvastgoedbedrijf ook grond in bezit, maar dit wordt momenteel onder reguliere pacht uitgegeven. Overige grond in Fase 1 is in handen van de gemeente Almere en particuliere eigenaren.

4.1. Specifieke kavels en de generieke kavel

In de ontwikkeling van Oosterwold kunnen initiatiefnemers kiezen uit verschillende type kavels die elk een vaste ruimteverdeling kennen. Allereerst is er de standaard kavel. Programmatisch kent dit kavel verbijzonderingen in bedrijfskavels, kantorenkavels en voorzieningenkavels. De vaste ruimteverdeling is telkens hetzelfde.

Daarnaast kan er voor een 'specifiek kavel' worden gekozen, dat 'groener' is dan de standaard kavel. De landschapskavel bestaat uit een groter groengebied en minder bebouwing dan de standaard kavel, waarmee een natuurlijke invulling van de Eemvallei, een kwalitatieve transformatie van de bestaande bossen en het uitbouwen van de huidige ecologische structuren kan worden gerealiseerd. De natuurlijke invulling van de Eemvallei is gericht op het realiseren van een robuuste aaneengesloten landschapsstructuur in Oosterwold. De landbouwkavel maakt de ontwikkeling van een kavel met verhoudingsgewijs meer (stads)landbouw mogelijk, waarmee bijvoorbeeld grotere landbouwkavels te realiseren zijn.

Een standaard kavel en een landbouwkavel kan in beginsel overal in het plangebied worden gerealiseerd, met uitzondering van de bestaande bossen, de huidige en toekomstige infrastructuur en het hart van de Eemvallei. In de Eemvallei wordt onderscheid gemaakt tussen het hart (Eemvallei - 1) en een overgangszone (Eemvallei - 2). De overgangszone kan naast uit landschapskavels (ten minste 50 procent) voor maximaal 25 procent uit standaard kavels en maximaal 25 procent landbouwkavels bestaan. Wat de grondslag is voor deze verdeling (het totale oppervlak aan overgangszones van de Eemvallei, per aangrenzende overgangszone van de Eemvallei, per gebied) is niet uitgewerkt. Een landschapskavel wordt gekoppeld aan bestaande bossen, de zone voor de Eemvallei en het uitbouwen van ecologische structuren in het gebied.

In Oosterwold dragen de verschillende type kavels 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.

	Generieke kavel	Standaard kavel	Landschapskavel	Landbouwkavel
Verdeling generieke kavel		*73%*	*17%*	*10%*
Bebouwing	20%	25%	6%	7%
Verharding	6,5%	8%	2%	2%
Publiek groen	20,5%	7%	89,5%	1,5%
Water	2%	2%	2,5%	1,5%
(Stads)landbouw	51%	58%	-	88%

Voor het pilotgebied op de Rijksgronden is voor gronduitgifte de generieke kavel als uitganspunt genomen. Ook voor heel Fase 1 is de generieke kavel het uitgangspunt.

De voortgang van de uitgifte van Rijksgrond in het pilotgebied is op 7 juli 2016 als volgt (in hectare):

	Standaard kavel	Bedrijfskavel	Kantorenkavel	Voorzieningen-kavel	Landbouwkavel	Landschaps-kavel	Totaal
Verkocht	9,89	0,00	0,00	0,00	0,39	0,29	10,56
Anterieure overeenkomst	50,60	0,32	0,00	0,55	48,97	0,45	100,89
Intentieovereenkomst	3,85	0,00	0,00	0,00	0,00	12,48	16,33
Interesse - initiatief met 'groene stip'	57,40	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00	57,65
Interesse - overig	50,35	0,00	0,00	0,19	0,00	0,00	50,54
Resultaat 'concreet' (intentieovereenkomst, anterieure overeenkomst en verkocht)	**64,35**	**0,32**	**0,00**	**0,55**	**49,35**	**13,22**	**127,78**
	50%	*0%*	*0%*	*0%*	*39%*	*10%*	*100%*
Resultaat 'concreet' plus interesse	**172,10**	**0,32**	**0,00**	**0,99**	**49,35**	**13,22**	**235,98**
	73%	*0%*	*0%*	*0%*	*21%*	*6%*	*100%*
Beschikbaar Pilotgebied	**227,5**	**63,3**	**9,4**	**11,7**	**43,3**	**72**	**427,2**
Verdeling voor generieke kavel	*53%*	*15%*	*2%*	*3%*	*10%*	*17%*	*100%*
Voortgang Pilotgebied 'concreet'	**28%**	**1%**	**0%**	**5%**	**114%**	**18%**	**30%**
Voortgang Pilotgebied 'concreet' plus interesse	**76%**	**1%**	**0%**	**8%**	**114%**	**18%**	**55%**
Totaal Rijksgronden Fase 1	**322,8**	**89,8**	**13,3**	**16,6**	**61,5**	**102,2**	**606,2**
Voortgang Rijksgronden Fase 1	**20%**	**0%**	**0%**	**3%**	**80%**	**13%**	**21%**
Totaal te ontwikkelen grond Oosterwold	**1941**	**540**	**80**	**100**	**370**	**615**	**3646**
Te ontwikkelen grond Fase 1*	**592**	**165**	**24**	**31**	**113**	**188**	**1112**
Voortgang Fase 1 met uitgifte Rijksgronden	**11%**	**0%**	**0%**	**2%**	**44%**	**7%**	**11%**
Percentages voortgang Pilotgebied per type kavel							
Verkocht	*4%*	*0%*	*0%*	*0%*	*1%*	*0%*	*2%*
Anterieure overeenkomst	*22%*	*1%*	*0%*	*5%*	*113%*	*1%*	*24%*
Intentie overeenkomst	*2%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*17%*	*4%*
Initiatief met indicatieve locatie (optie)	*25%*	*0%*	*0%*	*2%*	*0%*	*0%*	*13%*
Interesse	*22%*	*0%*	*0%*	*2%*	*0%*	*0%*	*12%*
Nog beschikbaar	*24%*	*99%*	*100%*	*92%*	*-14%*	*82%*	*45%*

* Het totale oppervlak van te ontwikkelen grond in Fase 1 is in deze tabel een raming op basis van de totale omvang van het plangebied van Fase 1 en dat van Oosterwold (Fase 1 beslaat 30,5% van het totale plangebied). Het Bestuurlijk Overleg Oosterwold heeft in juni 2016 besloten het precieze oppervlak op te laten meten om zo de voortgang van Fase 1 beter te kunnen monitoren.

Drie jaar na de start van de ontwikkeling van Oosterwold is twee procent van de beschikbare Rijksgronden daadwerkelijk verkocht en ligt er voor 24 procent een anterieure overeenkomst. De voortgang per type kavel laat een divers beeld zien.

Er is veel interesse voor standaard kavels wonen. Op ruim een kwart van de beschikbare grond zijn initiatieven al heel concreet, met minimaal een anterieure overeenkomst. Daarnaast is voor nog eens bijna de helft van de beschikbare grond expliciete interesse getoond. De interesse in bijzondere kavels voor bedrijven, kantoren en stedelijke voorzieningen is vooralsnog beperkt.

De uitgifte van landbouwkavels, waar reeds een anterieure overeenkomst voor is gesloten, heeft de beschikbare hoeveelheid grond overschreden. Een belangrijke oorzaak hiervan is één groot landbouwinitiatief van 40 hectare. Tevens is het ontbreken van een goed administratief systeem waarmee direct inzicht in mogelijke overschrijdingen wordt gegeven als oorzaak genoemd. Een dergelijk administratief systeem wordt momenteel ontwikkeld. In februari 2016 is door het Bestuurlijk Overleg Oosterwold besloten de uitgifte van nieuwe landbouwkavels stop te zetten.

De uitgifte van landschapskavels lijkt vooralsnog beperkt. Echter, in het kader van het programma Nieuwe Natuur zijn voor 450 hectare initiatieven gehonoreerd in heel Oosterwold, dus ook voor de Eemvallei buiten het plangebied van Fase 1. Twee initiatieven, van Staatsbosbeheer en Flevo-landschap, vullen het programma grotendeels in. Deze initiatieven zijn nog niet geheel opgenomen in de totaaltellingslijst van initiatieven van 7 juli 2016. Naar aanleiding van de claim op landschapskavels is door het Bestuurlijk Overleg Oosterwold echter in november 2015 al wel besloten de uitgifte van landschapskavels vanaf 1 november 2015 tot 1 juli 2016 te bevriezen. Met het sinds 1 november verkregen inzicht is duidelijk dat het maximum aantal hectare aan landschapskavels in het pilotgebied bereikt is en dat er geen nieuwe landschapskavels uitgegeven kunnen worden.

Tot het bevriezen van de uitgifte van landbouw- en landschapskavels was het mogelijk om een mix van type kavels af te nemen. In 22 gevallen hebben initiatiefnemers dit gedaan. Veelal is het motief om te mixen geweest om een financieel optimum te realiseren. Met het beschikbare budget een zo groot mogelijk bebouwbaar oppervlak. Bij initiatiefnemers onderling was er een rekenmodel in omloop dat hielp te bepalen wat de optimale mix was. Er zijn echter ook initiatiefnemers waarbij het motief om te mixen juist was om meer landbouw of natuur te realiseren. De mogelijkheid om te mixen maakt het toetsen van vergunningsaanvragen extra ingewikkeld. Daarnaast is het de vraag of landbouwkavels met het mixen benut worden waar ze voor bedoeld zijn. In de evaluatie is vanuit de gebiedsorganisatie een duidelijke wens naar voren gekomen om te stoppen met het mogelijk maken van mixen van kaveltypes.

Het monitoren van de voortgang van de uitgifte van het type kavel is nog niet optimaal. Momenteel vindt deze plaats via de totaaltellingslijst van initiatieven door de Gebiedsorganisatie Oosterwold. Eens per maand worden wijzigingen in deze lijst bijgetekend op de kaart van Oosterwold die op de website van de gebiedsorganisatie wordt gedeeld. Tevens wordt gewerkt aan verbetering van de administratieve organisatie van Oosterwold op basis van een eind 2015 uitgebracht advies door Deloitte.

Het goed monitoren van de uitgifte van het type kavels is een aandachtspunt. De verdeling van type kavels – waarmee de generieke kavel wordt gerealiseerd – is de basis voor gecalculeerde opbrengsten, waarvan een deel door het Rijksvastgoedbedrijf wordt gestort in het Fonds Verstedelijking Almere. Het betreft hier de opbrengsten van de verkoop van standaard kavels 'wonen' (dus niet de bedrijfs-, kantoren- en voorzieningenkavels). Tevens is de verdeling van type kavels ook de basis voor het indicatieve programma dat voor Oosterwold wordt beoogd. Met het bewaken van de voortgang van uitgifte van type kavels wordt ook de realisatie van het beoogde programma bewaakt.

Een ander aandachtspunt is hoe monitoring plaatsvindt van en gestuurd wordt op de realisatie van de generieke kavel op grond in bezit van particuliere eigenaren. In het bestemmingsplan is momenteel niet geborgd dat iedere particuliere grondeigenaar een generiek kavel moet ontwikkelen of hoe alle grondeigenaren tezamen op een redelijke manier een generiek kavel ontwikkelen. Voor het hele plangebied (Fase 1) is wel een maximum percentage per type kavel vastgelegd. In theorie kan een private grondeigenaar besluiten de hele kavel te ontwikkelen als standaard kavel, het kaveltype met de hoogste potentiële opbrengst. De verantwoordelijkheid voor het realiseren van de andere type kavels, met minder opbrengst, wordt dan neergelegd bij anderen. Kortom, wat de ene grondeigenaar doet is van invloed op de ontwikkelmogelijkheden van de andere grondeigenaar. In het bestemmingsplan wordt wel gesteld dat

de gebiedsregisseur in de gaten houdt of het ruimtegebruik gemiddeld overeenkomt met die van de generieke kavel. De gebiedsregisseur heeft echter geen sturingsmiddel om eventuele afwijkingen op particuliere gronden tegen te gaan. In het verleden is met oog hierop gesproken over het oprichten van een coöperatie van grondeigenaren in het gebied. Binnen de coöperatie zouden grondeigenaren afspreken onderling de opbrengsten te verevenen en verrekenen op basis van de generieke grondwaarde. Deze coöperatie is er vooralsnog niet gekomen.

Aanbevelingen
- Bepalen of het mixen van kaveltypes in de toekomst al dan niet ongewenst is, het doel en de uitwerking van de maatregel in ogenschouw nemend.
- Bepalen of de ingezette verbetering van de monitoring van kaveluitgifte voldoet aan de behoefte aan inzicht in de voortgang van kaveluitgifte en realisatie van de generieke kavel en of daarbij voldoende onderscheid wordt gemaakt tussen Fase 1 als geheel en het pilotgebied.
- Bepalen op welke manier de generieke kavel ook buiten het pilot gebied gerealiseerd moet worden (voor Fase 1 als geheel of bijvoorbeeld per vigerend kadastraal perceel?) en of daarvoor wijzigingen in het bestemmingsplan nodig zijn of een formele vorm van samenwerking tussen grondeigenaren.
- Bepalen of er op basis van de huidige stand van zaken in het pilotgebied maatregelen genomen moeten worden om de uitgifte van kavels die minder hard gaan (zoals bedrijfs-, kantoren- en voorzieningenkavels) te stimuleren en kaveltypes die harder gaan te remmen.

4.2. Wijze van gronduitgifte

Hierboven is gesproken over uitgifte van type kavels. Waar het gaat om Rijksgrond en grond in bezit van de gemeente Almere gaat het ook om daadwerkelijke grondtransacties. Momenteel zijn nog geen transacties gerealiseerd op grond van de gemeente Almere. We behandelen hier zodoende specifiek de ervaringen met de uitgifte en verkoop van Rijksgrond.

De *Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold*, getekend op 5 juni 2014, regelt hoe de gronduitgifte van Rijksgronden wordt gerealiseerd. Op basis van het subsidiariteitsbeginsel – de hogere overheid doet niet iets wat door lagere overheden kan worden afgehandeld – is gekozen voor een AB-BC constructie voor de grondtransactie. Het Rijksvastgoedbedrijf (A) verkoopt grond aan de gemeente (B) die deze direct doorverkoopt aan de initiatiefnemer (C). De gemeente is een 'splitsecond' eigenaar.

Namens het Bestuurlijk Overleg Oosterwold coördineert de gebiedsregisseur de gronduitgifte. De gebiedsregisseur stemt de grondtransacties af met de betrokken partijen (gemeenten Almere en Zeewolde en Rijksvastgoedbedrijf) in het verkoopoverleg en bereidt de verkoop voor. Met initiatiefnemers gaat de Gebiedsregisseur in overleg over de precieze vorm van het af te nemen kavel. Soms moeten initiatiefnemers daarop hun plan aanpassen. In de gesprekken gevoerd met initiatiefnemers kwam de indruk naar voren dat dit over het algemeen goed verloopt, op een enkele geuite frustratie na. In de enquête onder initiatiefnemers meldde een initiatiefnemer dat de kavel zonder overleg was verplaatst. Ook in overleg tussen initiatiefnemers onderling worden de ideale kavelafmeting en -vorm bepaald, waarbij de loop van de kavelweg een grote rol speelt.

Bij de verkoop van grond worden enkele verkoopregels gehanteerd. Deze regels zijn er om de gewenste betrokkenheid van eindgebruikers uit ontwikkelfilosofie te bewaken, maar ook om schaalvoordelen en speculatie bij projectmatige ontwikkelingen te voorkomen. In april 2016 zijn de verkoopregels voor Rijksgrond aangescherpt. Om een anterieure overeenkomst te kunnen sluiten moeten 75 procent van de eindgebruikers, de kopers, in beeld en gebonden zijn. Dit was een al gebruikte handelswijze die met het bestuurlijk besluit geformaliseerd werd. De verwachting is dat de betrokkenheid van eindgebruikers bij de realisatie van het initiatief er ook voor zal zorgen dat de omvang van een projectmatige ontwikkeling op Rijksgrond kleinschaliger is. Daarnaast wordt met de anterieure overeenkomst geregeld dat initiatiefnemers alleen een onherroepelijke bouwvergunning kunnen krijgen als minimaal 50 procent van het toegestane bruto vloeroppervlak (BVO) wordt gerealiseerd. Een onherroepelijke bouwvergunning is nodig om grond te kunnen aankopen. In praktijk wordt tot slot pas meegewerkt aan een nieuw initiatief door dezelfde partij na realisatie van eerdere initiatieven van deze partij. Dit is echter geen formele verkoopregel. Zie voor

een uitgebreide uiteenzetting van de vraagstukken die tijdens de evaluatie rondom projectmatige ontwikkeling aan het licht zijn gekomen het hoofdstuk *Ontwikkelfilosofie*. Het is momenteel nog te vroeg om te bepalen of de aangescherpte verkoopregels het gewenste effect hebben.

In de koopovereenkomst kunnen privaatrechtelijke bepalingen worden opgenomen. Hiermee kunnen aanvullende regels gesteld worden aan de ontwikkeling en het gebruik van de grond. In de standaardovereenkomst staan zodoende bepalingen over de kavelweg, gewasbeschermingsmiddelen en erfafscheiding. Met betrekking tot het laatste overlapt dit de bepalingen over erfafscheidingen uit het bestemmingsplan. De uiteindelijke grondtransactie vindt plaats als de initiatiefnemer in bezit is van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

De monitoring van de voortgang van de gronduitgifte is nog niet optimaal. De kaveluitgifte wordt nauwgezet bijgehouden in de totaaltellingslijst initiatieven door de gebiedsorganisatie, maar hier staan alle initiatieven zonder onderscheid in grondeigendom bij elkaar. Eind 2015 is door Deloitte advies uitgebracht om de administratie van de gronduitgifte te verbeteren met aparte registratie van verkoop van Rijksgrond. Hier wordt momenteel aan gewerkt. Op een later tijdstip kan beoordeeld worden of de verbeteringen hebben geleid tot het gewenste inzicht in de voortgang van uitgifte van Rijksgrond en de daarmee gemoeide opbrengsten. Hoe de administratie van uitgifte van Rijksgrond zich vervolgens verhoudt tot die van grond van de gemeente Almere is hierbij een aandachtspunt.

In de evaluatiegesprekken zijn enkele opmerkingen gemaakt over dat gewaakt moet worden voor het overblijven van incourante kavels. Vooralsnog is het te vroeg om een uitspraak te doen of hier sprake van is. Het ligt voor de hand dat hier bij gronduitgifte continu aandacht voor is.

De wijze van gronduitgifte zorgt er bij het Rijksvastgoedbedrijf voor dat er versnipperd grondonderzoeken moeten worden uitgevoerd en er veel kleine transacties plaatsvinden, terwijl de organisatie gewend is aan en ingericht is op grote transacties voor gebieden ineens. De vele transacties vergen meer capaciteit en er worden, mede door de diverse kleinschalige grondonderzoeken, dan ook meer kosten gemaakt per vierkante meter gronduitgifte.

Aanbevelingen
- Monitoren van de uitwerking in de praktijk van de (aangescherpte) verkoopregels.
- Bepalen of de verbetering van de financiële administratie van Oosterwold voldoende inzicht geeft in de voortgang van de uitgifte van Rijksgrond en de daarmee gemoeide opbrengsten en de voortgang van de uitgifte van grond van de gemeente Almere.

4.3. Voortgezet gebruik grond

Het pilotgebied Oosterwold betreft geliberaliseerde pachtgronden in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Deze gronden worden verpacht aan ERF en de pachtovereenkomst wordt jaarlijks, in november, vernieuwd. Initiatiefnemers zijn mede dankzij een informatieavond in april 2016 op de hoogte van de procedure. Zij zien het als een gegeven dat er een keuze is tussen het afstemmen van het eigen proces op de cyclus van het tijdelijk gebruik van de grond (en de herziening van de pachtovereenkomst tussen het Rijksvastgoedbedrijf) of het betalen van misgelopen inkomsten voor de pachter in het geval de initiatiefnemer op een moment wil starten met de bouw als er nog gewassen groeien op het land.

Ook over de gewasschade veroorzaakt door onderzoeken en terreinbezoek is met de informatiebijeenkomst meer duidelijkheid gekomen. Het inschatten van de maximale schade die een initiatiefnemer kan lopen is nu mogelijk, waar dit eerst niet helder was. Ook wordt nu de daadwerkelijk geleden schade doorberekend en niet de schade per aangetaste vierkante meter. In de gesprekken en de enquête is de gewasschade regeling een enkele keer teruggekomen. Voor het contact met initiatiefnemers is er bij ERF nu een contactpersoon aangesteld, gefinancierd door het Rijksvastgoedbedrijf.

De vraag die bij gewasschade gesteld wordt is of de gewasschade niet beter afgehandeld kan worden tussen ERF en het Rijksvastgoedbedrijf en meegenomen wordt in de pachtconstructie en dat de frictiekosten worden meegenomen in de grondprijs.

Aanbeveling
• Bepalen of huidige benadering van de afhandeling van gewasschade voldoet.

4.4. Grondprijs

Met de *Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold*, die op 5 juni 2014 is getekend, is de grondprijs vastgesteld voor de verschillende type kavels in Oosterwold. In de samenwerkingsovereenkomst werd tevens afgesproken dat indien marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven, er de mogelijkheid tot hertaxatie en wijziging van grondprijzen is. Tot hertaxatie werd besloten naar aanleiding van aanhoudende geluiden waarin twijfel werd geuit over de mate waarin de grondprijs marktconform was en waarin zorgen werden geuit over oneigenlijke concurrentie met grondprijzen elders in Almere en in het aan Oosterwold grenzende Almere Hout in het bijzonder. De Belangenvereniging Almere Hout was een van de partijen die aandacht vroeg voor de marktconformiteit van de grondprijzen en oneigenlijke concurrentie. Daarnaast achtte het Bestuurlijk Overleg een hertaxatie gewenst met het oog op het herstel van de woningmarkt. De hertaxatie heeft eind 2015 plaatsgevonden en op 7 maart 2016 zijn de nieuwe grondprijzen door het Bestuurlijk Overleg Oosterwold vastgesteld.

	Samenwerkingsovereenkomst **Marktwaarde per m2 kavel (FAR 0,5)**	**Hertaxatie** **Marktwaarde per m2 kavel (FAR 0,5)**
Standaard kavel	€16,52	€27,89
Landbouwkavel	€10,18	€14,77
Landschapskavel	€9,20	€12,20
Bedrijvenkavel	€12,62	€15,83
Kantorenkavel	€11,98	€14,81
Voorzieningenkavel	€45,90 (€182,50 commercieel en €11,75 niet-commercieel)	€25,64*
Totaal (gewogen gemiddelde)	€13,46	€21,78

* een uitsplitsing naar commercieel en niet-commercieel is nog niet gemaakt.

Dat de grondprijs hoger is geworden komt door:
• de aantrekkende woningmarkt, waardoor de vrij-op-naamprijzen hoger liggen dan in 2014, terwijl de bouwkosten en de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van de grond veel minder snel zijn gestegen;
• de stijging van de waarde van agrarische grond, waarop de waarde van landbouwkavels is gebaseerd, in aanvulling daarop is de waarde van stadslandbouw op de standaard kavel hoger gewaardeerd dan op de andere kavels;
• de veronderstelling in 2014 dat in Oosterwold het beschikbare bouwrecht per woningbouwkavel niet volledig zou worden benut, terwijl de praktijk leert dat dit meestal wel het geval is.

De nieuwe grondprijzen worden vanaf de vaststelling door het Bestuurlijk Overleg gehanteerd. Een uitzondering is gemaakt voor initiatiefnemers die al een intentieovereenkomst hadden en voor 1 mei een anterieure overeenkomst tekenden en voor initiatiefnemers die al een intakeformulier hadden ingevuld, voor 1 april een intentieovereenkomst sloten en voor 1 juni een anterieure overeenkomst tekenden. Zij kunnen van de oude grondprijs gebruikmaken, mits zij voor 31 december de aanvraag omgevingsvergunning hebben ingediend. Als het *Chw bestemmingsplan Oosterwold* dan nog niet is vastgesteld gaat dit om de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Is het bestemmingsplan dan wel vastgesteld dan gaat het om de omgevingsvergunning voor de bouw. De verhoging van de grondprijs heeft geleid tot een hausse aan nieuwe anterieure overeenkomsten.

De indruk is dat met de hertaxatie van de grondprijs tegemoet is gekomen aan de zorgen over marktconformiteit en oneerlijke concurrentie. In de evaluatiegesprekken wordt echter benadrukt dat met de hertaxatie het prijsverschil met andere bouwgrond nog steeds fors is. Het verschil in prijs zit er in dat andere bouwgrond bouw- en woonrijp wordt geleverd, dat proceskosten, rentelasten en risico's in de prijs zijn verrekend en dat de bebouwingsmogelijkheden

sterk verschillen. Initiatiefnemers in Oosterwold zijn zelf verantwoordelijk voor onderzoeken, het bouw- en woonrijp maken van de kavel, de aanleg van kavelwegen, kunnen slechts een beperkt deel van de kavel bebouwen en hebben ook de verplichting om een groot deel van de kavel in te richten met stadslandbouw. Daarnaast betalen ze ook nog een exploitatiebijdrage, die normaliter ook bij de grondprijs inbegrepen zit. In het proces tot en met de hertaxatie is dit verschil meermaals duidelijk gemaakt en is het begrip gegroeid. Betrokkenen verwachten wel dat het verhaal regelmatig opnieuw verteld zal moeten worden om het inzicht in waar de verschillen vandaan komen te vergroten en het begrip te bestendigen.

Uit de enquête onder initiatiefnemers blijkt de beschikbaarheid van goedkope bouwgrond een belangrijk motief om initiatief te nemen. Gevraagd naar hun motieven om initiatief te nemen vinkte bijna de helft van de respondenten deze optie aan.

Aanbeveling
- Inzichtelijk maken van de grondprijs in de totale kostenopbouw voor initiatieven in Oosterwold vergeleken met grondprijs en totale kostenopbouw in andere gebieden, voor zowel initiatiefnemers als andere belanghebbenden en geïnteresseerden.

4.5. Kostenverhaal

Uitgangspunt voor Oosterwold is dat de investeringen pas volgen nadat er voldoende opbrengsten zijn gerealiseerd. Er zijn echter wel uitzonderingen op deze regel, kosten die toch vooraf al moeten worden gemaakt. In de intergemeentelijke structuurvisie zijn deze uiteengezet. Het gaat hierbij om organisatiekosten, op enig moment onvermijdelijke investeringen en voorinvesteringen waarover reeds is besloten. In het laatste geval gaat het over de toerekening van kosten voor bovenplanse infrastructuur aan een deel van Oosterwold, zoals vastgesteld in de *Nota omslag grote werken Hout* (NOGW Hout).

Alle kosten worden met een exploitatiebijdrage op de initiatiefnemers verhaald. De gemeenteraden van Zeewolde en Almere hebben het kostenverhaal en de wijze waarop deze verhaald worden, vastgesteld op respectievelijk 26 september 2013 en 16 januari 2014. De kosten worden verhaald via een anterieure overeenkomst, met het exploitatieplan als achtervang. Deze werkwijze wordt gefaciliteerd door de Crisis- en herstelwet, die stelt dat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan doorschuiven naar de concrete aanvraag van een omgevingsvergunning. Bij de uitgifte van Rijksgrond had er ook voor gekozen kunnen worden de exploitatiebijdrage via een opslag op de grondprijs door de initiatiefnemer te laten betalen. De wens van het Bestuurlijk Overleg was echter om voor het gebied met eenzelfde systeem te werken. Iedere initiatiefnemer krijgt dezelfde anterieure overeenkomst voorgelegd.

Met de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd welk plan de initiatiefnemer wil realiseren. Op basis van dit plan wordt middels een rekenmodel bepaald welke exploitatiebijdrage de initiatiefnemer verschuldigd is. Bij het tekenen van de anterieure overeenkomst moet de initiatiefnemer 10 procent van de exploitatiebijdrage voldoen, bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning nogmaals 10 procent en bij het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning de resterende 80 procent.

Omdat er geen jurisprudentie was op het toerekenen van kosten via de anterieure overeenkomst, is ervoor gekozen hier zo dicht mogelijk bij de methodiek van het exploitatieplan te blijven omdat hier wel jurisprudentie over bestaat. De exploitatiebijdrage die initiatiefnemers moeten voldoen is als volgt opgebouwd:
- exploitatiebijdrage 1 (voor alle initiatieven in Oosterwold)
  - gebiedseigen kosten (binnenplans): kosten voor onderzoek, aanleg infrastructuur en groenvoorzieningen in het plangebied;
  - gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijks): kosten voor maatregelen voor infrastructuur en groen buiten het plangebied. Dit zijn bijdragen aan de stedelijke bereikbaarheid Almere (SBA) en het groen blauwe casco (GBC);
  - plan- en proceskosten: kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering.
- exploitatiebijdrage 2 (voor initiatieven in Fase 1)
  - NOGW Hout: de doorbelasting van kosten van bovenplanse infrastructurele werken die specifiek nu hebben voor Fase 1 van Oosterwold.

Een deel van de kosten die normaliter door een gemeente bij een gebiedsontwikkeling worden gemaakt, zijn in Oosterwold verlegd naar de initiatiefnemer en zijn zodoende niet opgenomen in het kostenverhaal. Het gaat hier bijvoorbeeld om kosten voor bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen en onderzoek. De Wet ruimtelijk ordening maakt het mogelijk om bij globaal bestemmen de onderzoekslasten door te schuiven naar en te reduceren tot de concrete aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het totaal van de te verhalen kosten voor geheel Oosterwold is geïnventariseerd en komt neer op €247 miljoen (prijspeil 2013), uitgesplitst in €232 miljoen ten laste van exploitatiebijdrage 1 en €15 miljoen ten laste van exploitatiebijdrage 2. Conform de Wro is de exploitatiebijdrage per gewogen eenheid uitgedrukt en via een verdeelsleutel doorgerekend naar de kavels. De exploitatiebijdrage wordt bepaald door de 'roodkavel' (het met bebouwing te ontwikkelen deel van de kavel) en de mogelijke bebouwingsdichtheid (de Floor Area Ratio, FAR). De verdeelsleutel is afhankelijk van het type kavel dat gerealiseerd wordt.

Kavel	Exploitatie-bijdrage 1	Exploitatie-bijdrage 2	Gewicht roodkavel	Exploitatiebijdrage per m2 BVO	FAR	Exploitatiebijdrage per m2 roodkavel
Standaard kavel	€0,22	€0,04	375	€97,50	0,5	€48,75
Landbouwkavel	€0,22	€0,04	375	€97,50	0,5	€48,75
Landschapskavel	€0,22	€0,04	375	€97,50	0,5	€48,75
Bedrijvenkavel	€0,22	€0,04	145	€37,70	0,5	€18,85
Kantorenkavel	€0,22	€0,04	250	€65,00	0,5	€32,50
Voorzieningenkavel	€0,22	€0,04	300	€78,00	0,5	€39,00

Tabel: Exploitatiebijdrage prijspeil 2013

Bij het vaststellen van het kostenverhaal en de exploitatiebijdrage is tevens vastgesteld dat het kostenverhaal en de exploitatiebijdrage jaarlijks zou worden geactualiseerd als onderdeel van de jaarlijkse actualisatie van de uitvoeringsparagraaf van de intergemeentelijke structuurvisie. Van een structurele jaarlijkse actualisatie van de uitvoeringsparagraaf van de intergemeentelijke structuurvisie is vooralsnog geen sprake. Wel is besloten tot actualisatie van de totale exploitatiebegroting door het Bestuurlijk Overleg Oosterwold op 17 november 2014 en 7 april 2016. Deze hebben geen effect op de uiteindelijke totale exploitatiebijdrage gehad. Op deze laatste datum heeft het Bestuurlijk Overleg Oosterwold tevens besloten een voorstel te doen voor periodieke actualisatie.

Een vraagstuk is welke kosten nu precies toegerekend kunnen worden aan het kostenverhaal. Er is een kostensoortenlijst opgesteld, maar deze is breed te interpreteren. In de loop der tijd zijn er werkzaamheden naar boven gekomen als de aanleg van kavelwegaansluitingen, het doorlopen van de uitgebreide Wabo-procedure wegens het ontbreken van een actueel bestemmingsplan en onderzoeken op het gebied van waterkwaliteit. Ook voor de gebiedsorganisatie is voor 2016 extra budget aangevraagd. Een zorg die tijdens de evaluatiegesprekken is uitgesproken is dat ervoor gewaakt moet worden dat het kostenverhaal een 'grabbelton' wordt. Diverse organisaties leveren uren personele inzet voor de ontwikkeling van Oosterwold, die niet allemaal direct met het kostenverhaal gedekt worden. Tegelijkertijd zijn er onder enkele ambtelijk betrokkenen zorgen over het ontbreken van een buffer voor onvoorziene uitgaven in het kostenverhaal. Specifiek gaat het dan over de zorgen of er op termijn niet tóch riolering moet worden aangelegd en hoe die kosten dan gedekt worden.

Verantwoording van de exploitatiebijdrage is tevens een aandachtspunt. In de anterieure overeenkomst is een bepaling opgenomen dat bij niet uitgevoerde onderdelen de daarvoor geïnde exploitatiebijdrage wordt terugbetaald. De termijn waarbinnen de onderdelen moeten worden uitgevoerd is 20 jaar na tekenen van de anterieure overeenkomst. Dat daarmee de einddatum voor het bepalen van het al dan niet besteed hebben van een deel van de exploitatiebijdrage varieert, wordt door de gebiedsorganisatie als onpraktisch gezien. Deze manier van samenwerken met initiatiefnemers verlangt daarnaast ook transparantie over de inkomsten en uitgaven van de exploitatiebijdragen. Enkele in het kader van de evaluatie gesproken projectontwikkelaars vragen zich af of het wel gerechtvaardigd is dat zij via de exploitatiebijdrage een hoge bijdrage leveren aan proceskosten, terwijl zij voor de ontwikkeling van een groot gebied

veel minder contactmomenten hebben met de uitvoeringsorganisatie en ook vergunningverlening voor een grote ontwikkeling veel minder capaciteit zal vergen dan voor allemaal kleine ontwikkelingen.

De laatste twee vraagstukken worden enigszins ondervangen met een verbetering in de administratie op het gebied van kostenverhaal en exploitatiebijdragen. Ook hier was de administratie van Oosterwold nog niet optimaal. Waar eerder nog niet zo veel druk zat op het inrichten van een solide administratie, geeft de dynamiek van initiatieven en daarmee ontwikkeling van Oosterwold nu wel urgentie aan dit aspect. Het eerder genoemde advies ter verbetering van de administratieve organisatie van Oosterwold dat eind 2015 is uitgebracht door Deloitte geeft aanbevelingen voor de inrichting van een solide administratie. Daarnaast wordt een meerjarenbegroting opgesteld waarmee meer inzicht gegeven wordt in de te verwachten kosten en opbrengsten. Dit laatste komt ook tegemoet aan de wens van de partijen die organisatiekosten hebben voorgefinancierd om inzicht te krijgen in de termijn waarop zij terugbetaling kunnen verwachten.

Ook bij de bespreking van het kostenverhaal is in de gesprekken de vraag naar voren gekomen of initiatiefnemers hier een rol in zouden kunnen en moeten hebben. Sommige gesprekspartners vinden dit een boeiend vraagstuk om te onderzoeken, anderen menen dat initiatiefnemers al heel veel invloed hebben in de ontwikkeling van het gebied en dat de overheid ook de vrijheid en financiële middelen moet hebben om binnen de ontwikkelprincipes noodzakelijke investeringen te kunnen doen.

Aanbevelingen
- Bepalen of de termijn van 20 jaar per anterieure overeenkomst praktisch is, of deze termijn (eventueel per vaste periode waarin overeenkomsten worden afgesloten, bijvoorbeeld 2016-2020) moet worden vastgezet op een jaartal, hoe verantwoording wordt afgelegd over de besteding van de exploitatiebijdrage aan initiatiefnemers en of er een rol is weggelegd voor initiatiefnemers in de besteding van de exploitatiebijdrage.

4.6. Bijdrage aan Fonds Verstedelijking Almere

In de *Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0* is afgesproken dat het Rijk de grondopbrengsten voor de eerste 7.000 woningen op standaard kavels wonen afdraagt aan het Fonds Verstedelijking Almere. Gemeente Almere draagt bij aan het Fonds met de grondopbrengsten van alle voor ontwikkeling beschikbare grond in eigendom van de gemeente in Oosterwold. Tot slot wordt uit het kostenverhaal bijgedragen aan het Fonds voor de realisatie van het groenblauwe casco en de stedelijke bereikbaarheid van Almere.

Vooralsnog zijn de grondopbrengsten van zeven koopovereenkomsten betreffende Rijksgrond afgedragen. Van de afdracht in de nabije toekomst is een prognose te maken op basis van de gesloten anterieure overeenkomsten. Op basis van de prognose kan bepaald worden of, in het perspectief van de *Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0*, de afdracht van het Rijk in evenwicht is met de bijdragen van de gemeente Almere en provincie Flevoland.

De bepaling dat de grondslag voor afdracht van het Rijk een bepaald aantal woningen is, maakt dat de uiteindelijke hoogte van de afdracht van het Rijk onzeker is. Er is voor de woningdichtheid in Oosterwold namelijk een ambitie gesteld (15.000 woningen op 4.363 hectare), het is de vraag of deze woningdichtheid ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Ook is het de vraag of alle mogelijk te ontwikkelen grond ook daadwerkelijk wordt ontwikkeld en of daarbij de generieke kavel wordt gerealiseerd. Als blijkt dat het aantal van 7.000 woningen op Rijksgrond in Oosterwold niet behaald wordt, zal dit betekenis hebben voor de *Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0*. Daarnaast wordt met het hanteren van woningaantallen als grondslag voor afdracht geen rekening gehouden met ontwikkelingen in de grondprijs van de Rijksgronden.

Een vraagstuk is verder op welke manier de in paragraaf 4.2 benoemde meerkosten worden gedekt die het Rijksvastgoedbedrijf maakt door de vele grondtransacties. Als oplossing is geopperd dat deze kosten afgetrokken zouden kunnen worden van de opbrengsten van de standaard kavels 'wonen', alvorens deze opbrengsten worden afgedragen aan het Fonds Verstedelijking Almere. Dit vergt wel een aanpassing van de *Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold* en *Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0*.

Aanbevelingen

- Prognoses voor de afdracht vanuit Oosterwold aan Fonds Verstedelijking Almere uit Oosterwold aanleveren aan het Bestuurlijk Overleg Almere 2.0 opdat deze kan beoordelen of de bijdragen van de drie partijen (Rijk, gemeente en provincie) in evenwicht zijn.
- Signaleren aan het Bestuurlijk Overleg Almere 2.0 dat de grondslag van 7.000 woningen voor afdracht aan Fonds Verstedelijking Almere geen zekerheid van een maximaal af te dragen of te ontvangen bedrag met zich meebrengt.
- Bepalen hoe omgegaan wordt met de door het Rijksvastgoedbedrijf gerealiseerde meerkosten en of hier nieuwe afspraken voor moeten worden gemaakt.

5. Organisatie en samenwerking

In dit hoofdstuk belichten we de organisatie en samenwerking allereerst vanuit het perspectief van initiatiefnemers. Vervolgens gaan we in op de samenwerking tussen de verschillende betrokken partijen en tot slot kijken we naar wat Oosterwold betekent voor de diverse organisaties afzonderlijk.

5.1. Proces met initiatiefnemers

In de ontwikkeling van Oosterwold zijn er diverse organisaties en afdelingen die direct contact hebben met initiatiefnemers. Gebiedsorganisatie Oosterwold is het eerste aanspreekpunt voor initiatiefnemers gedurende het hele proces. Gemeente Almere heeft voornamelijk via de afdeling Vergunningen, maar ook via de afdeling Grondzaken contact met initiatiefnemers. Initiatiefnemers komen in aanraking met Waterschap Zuiderzeeland voor de watervergunning en hebben contact met ERF over afstemming van onderzoeken en start bouw en over gewasschade. Voor de aanleg van nutsvoorzieningen (elektriciteit, drinkwater en glasvezel) hebben initiatiefnemers te maken met Vitens, Liander en Reggefiber. Als tot slot een ontgrondingsvergunning nodig is komen initiatiefnemers bij de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek, die de vergunningverlening voor de provincie Flevoland uitvoert.

Tijdens de evaluatie is zowel aan initiatiefnemers als aan ambtelijk betrokkenen gevraagd hoe zij het contact en samenwerking met elkaar ervaren. We zullen eerst een aantal algemene bevindingen belichten om vervolgens meer specifiek in te gaan op het contact tussen initiatiefnemers en organisaties.

5.1.1. Algemeen

De afgelopen jaren van de ontwikkeling van Oosterwold worden gekenmerkt door de woorden ‘samen pionieren’. In de gesprekken met initiatiefnemers van het eerste uur komt een beeld naar voren van een proces van ‘bloed, zweet en tranen’ waarbij telkens nieuwe vraagstukken opkwamen, die niet van tevoren bij de planvorming waren uitgedacht. “Ze hadden geen idee waar ze aan begonnen”, zei een initiatiefnemer. Het samen pionieren heeft bij initiatiefnemers van het eerste uur voor veel frustraties gezorgd; door de vertraging die het veroorzaakte, door de onduidelijkheden die er waren, door regels die erbij kwamen of werden aangepast, door de manier van communiceren. Tegelijkertijd zijn zij er positief over dat vanuit twee kanten het avontuur van Oosterwold is aangedurfd, vanuit initiatiefnemer en overheid. En ondanks alle strubbelingen zagen initiatiefnemers dat niet alleen zij ‘droomdenkers’ waren, ook bij de betrokken ambtenaren was er de energie en de wil om het tot een succes te maken.

Initiatiefnemers die later zijn ingestapt, merken in de interviews regelmatig op dat ze het proces dat hen nog wacht met vertrouwen tegemoet gaan. Initiatiefnemers van het eerste uur hebben al veel problemen en vraagstukken opgelost. Er is niet de verwachting dat alles nu helemaal soepel zal gaan, maar de verwachting is dat het allemaal wel goed zal komen. Uit de enquête blijkt wel dat er ook initiatiefnemers zijn door wie het pionieren wellicht minder positief wordt ervaren. Zo worden er enkele opmerkingen gemaakt over dat de overheid de onderzoeken zou moeten doen en de wegen zou moeten aanleggen.

Initiatiefnemers hebben in de gesprekken en enquête meermaals aangegeven dat zij zowel online als offline behoefte hebben aan betere, integrale, informatievoorziening in een taal die begrijpelijk is voor ‘normale mensen’. Integraal betekent hier dat alle informatie vanuit de verschillende organisaties op één plek overzichtelijk bij elkaar komt. Dit kan helpen om verkeerde interpretatie, of het ontstaan van tegenstrijdige geluiden op de informatieplatforms van de initiatiefnemers zelf, te voorkomen. Ook wordt meermaals benadrukt dat het belangrijk is niet alleen te communiceren over de regels, maar ook over de gedachte erachter. Dat kan het begrip en draagvlak ervoor vergroten. Een enkele keer wordt een opmerking gemaakt over de wens dat de overheid (vooral de gebiedsorganisatie/gemeente) meer adviseert of verwijst naar goede adviseurs. Verschillende initiatiefnemers geven aan dat zij graag zien dat er meer gebruik gemaakt wordt van de kennis en ervaringen van initiatiefnemers in het oplossen van knelpunten en verbeteren van processen. Ook is op sommige punten meer zeggenschap gewenst, zoals duidelijk werd bij de keuze voor straatnamen en de naam van het gebied.

In de gesprekken en in de enquête hebben diverse initiatiefnemers laten doorschemeren dat ze wel wat zien in een 'kantoor Oosterwold' in het gebied met een vast spreekuur of in een inloopavond c.q. buurtplatform waarbij betrokken partijen informatie kunnen brengen en ophalen en uitwisseling kan plaatsvinden. Een 'kantoor Oosterwold' zou vervolgens langzaam zou kunnen uitgroeien tot buurthuis.

Veel ambtelijk betrokkenen spreken met enthousiasme over het directe contact met initiatiefnemers. Het maakt het eigen werk minder abstract en een directe koppeling aan de praktijk levert veel bruikbare inzichten op. Het directe contact met initiatiefnemers en het samen pionieren vraagt wel competenties van ambtenaren die voorheen minder belangrijk waren. Oosterwold gaat minder volgens vaste structuren en standaarden, dingen worden gaande het proces nog uitgevonden, daar moet je tegen kunnen. Ook moet je je kunnen openstellen voor en nieuwsgierig zijn naar andere visies, oplossingen en invullingen. Het contact en de samenwerking met initiatiefnemers wordt bovendien gekenmerkt door een continu spanningsveld tussen 'loslaten' en de houding van 'dienstbare overheid' die bij iedere ambtenaar zo goed als ingebeiteld is. Dit is iets wat het spanningsveld tussen 'loslaten' en 'sturen' dat kenmerkend is voor een overgang naar een meer organische manier van gebiedsontwikkeling nog compliceert. Hoe ver ga je in informatievoorziening en in het beantwoorden van vragen? Wanneer ben je werk aan het doen dat commerciële adviesbureaus doen? In de gesprekken geven ambtenaren aan dat zij zichzelf die vragen wel eens stellen. Mede vanuit de ervaring dat initiatiefnemers in Oosterwold laten zien dat zij veel zelf kunnen, maar dat als je als overheid de helpende hand reikt, initiatiefnemers die dan graag vastpakken.

Tijdens het groepsgesprek *Gebiedsontwikkeling met andere verhoudingen* zijn de ervaringen met de samenwerking tussen initiatiefnemers en overheid verder verdiept. Vanuit de gedachte dat elke teleurstelling een niet uitgesproken verwachting is, werd tijdens dat gesprek benadrukt dat het helder moet zijn wat de verwachtingen over en weer zijn, per fase in het proces. Vanaf het moment dat iemand interesse toont tot en met dat er sprake is van een gerealiseerd initiatief, maar ook in de beheerfase. Per organisatie of afdeling kan, mede op basis van de opgedane ervaring, duidelijk gemaakt worden welke rol(len) deze in een fase speelt en welke dus ook niet. Bij rollen valt te denken aan informeren, adviseren, toetsen, coördineren, verbinden, stimuleren, bemiddelen, etc. Een belangrijke determinant bij het bepalen van rollen is waar partijen wettelijk verantwoordelijk voor zijn en waar je in het publieke belang een rol ziet. Als helder is welke rol partijen waar in het proces spelen, is het vervolgens belangrijk hier ook helder over te communiceren.

De verschillende betrokken organisaties hebben heel veel bruikbare kennis voor initiatiefnemers. Ambtenaren kunnen zodoende waardevolle adviseurs zijn. Tegelijkertijd kan er geen ongelimiteerd beroep gedaan worden op de tijd van ambtenaren en is het voor ambtenaren of afdelingen soms ook lastig om zowel een toetsende rol als een adviserende rol op zich te nemen. In enkele gesprekken werd het idee geopperd dat het invoeren van een strippenkaart voor advies hier wellicht behulpzaam kan zijn. Zo is de initiatiefnemer zich meer bewust van het feit dat hij advies inwint (dat hij ook kan inwinnen bij commerciële bureaus) en is er ook voor ambtenaren meer helderheid in hun rollen.

De oproep om meer gebruik te maken van de kennis en ervaringen van initiatiefnemers wordt ook gedeeld door diverse ambtelijk betrokkenen. Ad hoc vindt kennisuitwisseling wel plaats, via een-op-een-gesprekken of een informatiebijeenkomst, zoals van het waterschap waarbij initiatiefnemers hun vraagstukken konden agenderen. Volgens diverse ambtelijk betrokkenen zou dit structureler vorm kunnen krijgen. "De kracht van Oosterwold zit in het collectief, hoe benut je dat breder?"

Aanbevelingen
- Voorzien in overzichtelijke, begrijpelijke en integrale informatievoorziening.
- Bepalen van rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende organisaties per fase van de ontwikkeling van een initiatief en hier actief over communiceren.
- Bepalen op welke manier meer gebruik kan worden gemaakt van de kennis en ervaring van initiatiefnemers in het proces van de ontwikkeling van Oosterwold en in eventuele acties naar aanleiding van deze evaluatie.

5.1.2. Organisatiespecifiek
Tijdens de gesprekken met initiatiefnemers en in de enquête zijn er enkele opmerkingen gemaakt over de samenwerking tussen initiatiefnemer en specifieke organisaties.

Gebiedsorganisatie Oosterwold
Initiatiefnemers hebben veelvuldig contact met de gebiedsorganisatie, die initiatieven begeleidt en zodoende voor initiatiefnemers het eerste aanspreekpunt is. Vanaf het kenbaar maken van interesse tot en met de realisatie van het initiatief. In het proces is er een aantal vaste contactmomenten: het intakegesprek, het plaatsen van de 'groene stip', het sluiten van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst en, in geval de initiatiefnemer op grond van het Rijk of de gemeente Almere ontwikkelt, ook de grondverkoopovereenkomst. Initiatiefnemers hebben ook in de tussentijd contact met de gebiedsorganisatie in geval van vragen. Sinds februari 2016 verspreidt de gebiedsorganisatie een maandelijkse nieuwsbrief. Daarnaast houdt de organisatie een website bij en communiceert het via een Facebook-pagina. In april 2016 is een eerste brede informatiebijeenkomst voor initiatiefnemers georganiseerd.

Initiatiefnemers zijn in algemene zin erg positief over het contact met de gebiedsorganisatie. Ruim twee derde van de respondenten geeft aan het contact met de gebiedsorganisatie als positief tot zeer positief te waarderen. Vijf procent is negatief tot zeer negatief. In de gesprekken komt naar voren dat de houding van de gebiedsorganisatie oplossingsgericht en enthousiast wordt ervaren. Diverse initiatiefnemers merken op dat zij ervaren dat het opereren van de gebiedsorganisatie in de afgelopen maanden verbeterd is. De organisatie lijkt professioneler te worden, wat aan de ene kant plezierig is maar ook iets meer afstand schept. De maandelijkse nieuwsbrief die de gebiedsorganisatie sinds februari 2016 verstuurt en publiceert wordt erg positief ontvangen. Ook over de informatiebijeenkomst zijn positieve opmerkingen gemaakt. Informatievoorziening kan volgens initiatiefnemers nog beter en de gebiedsorganisatie wordt gezien als de partij die daarvoor verantwoordelijk is. Het opnemen van een lijst met veel gestelde vragen en de antwoorden daarop kan volgens enkelen voorzien in een grote informatiebehoefte en tegelijkertijd de gebiedsorganisatie zelf veel werk besparen. De informatie-uitwisseling tussen initiatiefnemers onderling op Facebook of het digitale forum levert volgens sommige initiatiefnemers eerder meer vragen dan antwoorden op.

Punt van aandacht is dat sommige initiatiefnemers melden dat ondanks de prettige samenwerking, de gebiedsorganisatie nog wel te wensen overlaat. Punten die naar voren komen hebben te maken met zorgvuldigheid. Zo zegt een initiatiefnemer geen nieuwsbrieven te ontvangen, ook na een verzoek zijn mailadres op te nemen in de lijst. Een ander meldt dat er dubbele afspraken worden gemaakt en afspraken op het laatste moment worden afgezegd. Een respondent van de enquête maakt melding van het ontvangen van een anterieure overeenkomst de dag voordat deze getekend moet worden. Een initiatiefnemer zegt lang te moeten wachten op antwoord op een email, terwijl een andere zegt blij te zijn met de snelle reactie van de gebiedsorganisatie. Er worden verscheidene opmerkingen gemaakt dat het lang duurt voordat een afspraak ingepland kan worden. Meerdere initiatiefnemers hebben de indruk dat de gebiedsorganisatie het erg druk heeft en dat dat de oorzaak is van vertraging en onzorgvuldigheid.

Betrokkenen bij een grote particuliere ontwikkeling van meer dan 1.000 woningen op eigen grond hebben de indruk dat zij, wat betreft contact met de gebiedsorganisatie, op precies dezelfde manier worden behandeld als elke andere initiatiefnemer in Oosterwold. Zij zetten vraagtekens bij of dat terecht is en zouden graag meer in overleg gaan met de gebiedsorganisatie over de invulling van hun plan.

Meerdere initiatiefnemers geven in zowel de gesprekken als in de enquête aan dat zij voor de gebiedsorganisatie ook een rol weggelegd zien in het verbinden van initiatiefnemers en dat de gebiedsorganisatie daar meer actief in zou kunnen optreden. Veel initiatiefnemers verwijzen tot slot naar 'de gemeente' als ze het hebben over de gebiedsorganisatie. Dat de gebiedsorganisatie niet 'gemeente Almere' is, is voor veel initiatiefnemers niet duidelijk.

De gebiedsorganisatie heeft de afgelopen maanden, met het toenemend aantal initiatiefnemers, het proces met de initiatiefnemers gestroomlijnd. Bij veel interesse wordt in plaats van een individueel intakegesprek een informatiebijeenkomst georganiseerd.

De gebiedsregisseur zegt dat de gebiedsorganisatie soms even wacht met het beantwoorden van vragen, omdat initiatiefnemers vaak ook snel zelf antwoord kunnen vinden op hun vragen, bijvoorbeeld door contact met andere initiatiefnemers. De gebiedsorganisatie opereert continu op het snijvlak van de verantwoordelijkheid laten bij initiatiefnemers of je opstellen als 'dienstbare overheid'. Waarbij met het oog op het stimuleren van zelforganisatie zo veel mogelijk voor het eerste wordt gekozen. Soms voelt dat onnatuurlijk, maar volgens de gebiedsregisseur is dat wel een opstelling die past bij de ontwikkelfilosofie van Oosterwold. "Door niet meteen met antwoorden te komen, komen er wellicht ook oplossingen die creatiever zijn dan je zelf had kunnen bedenken."

Via de nieuwsbrieven verstrekt de gebiedsorganisatie informatie op onderwerpen waar veel vragen over binnenkomen. Ook poogt de gebiedsorganisatie via de nieuwsbrieven initiatiefnemers te prikkelen tot oplossingen die bijdragen aan de ontwikkelfilosofie van Oosterwold. Bijvoorbeeld door suggesties te doen over op welke manier mensen invulling kunnen geven aan het percentage openbaar groen dat initiatiefnemers moeten realiseren.

De dynamiek van de afgelopen maanden waarbij een toenemend aantal initiatiefnemers overging tot intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst – mede als gevolg van de verhoging van de grondprijs na hertaxatie – heeft duidelijk gemaakt dat de gebiedsorganisatie flexibel moet kunnen meegroeien of weer moet kunnen inkrimpen met de dynamiek van het aantal initiatiefnemers. Deze flexibiliteit en het adaptief vermogen van de gebiedsorganisatie is iets wat volgens de gebiedsregisseur ook voor het vervolg belangrijk is.

Aanbevelingen
- Bepalen in welke mate de gebiedsorganisatie een rol heeft in het verbinden van initiatiefnemers en welke activiteiten daarbij passen.
- Bepalen welke opstelling van de gebiedsorganisatie past bij initiatiefnemers op eigen grond.
- Bepalen op welke manier het adaptief vermogen van de gebiedsorganisatie op de dynamiek van initiatiefnemers kan worden georganiseerd, bijvoorbeeld op het gebied van werkzaamheden, wijze van informatievoorziening of capaciteit.

Gemeente Almere
De ervaringen over de samenwerking tussen initiatiefnemers en de gemeente Almere worden in hoofdzaak gekenmerkt door het contact van initiatiefnemers met de afdeling Vergunningen. Uit de enquête blijkt dat het merendeel van de initiatiefnemers het contact 'neutraal' waardeert, daarna zijn er meer positieve waarderingen dan negatieve.

Uit de gesprekken met initiatiefnemers van het eerste uur wordt duidelijk dat de afdeling Vergunningen slecht was voorbereid op wat er met de eerste vergunningaanvragen zou komen. Anekdotes zijn dat toetsers niet op de hoogte waren van het van toepassing zijn van het 'bouwbesluit light' op individuele particuliere initiatieven. Een vergunning werd afgegeven voor het slaan van een put voor de bluswatervoorziening, terwijl dat volgens provinciale regels niet mocht. Enkele malen maken initiatiefnemers melding van een onprettig ervaren manier van communiceren. Dat varieert van niet meedenken met initiatiefnemers tot trage of geen reactie op e-mails, verschaffen van onvolledige informatie, informatie die verschilt afhankelijk van aan wie je het vraagt, het op de laatste dag van het verlopen van de wettelijke reactietermijn bellen dat de termijn niet gehaald gaat worden en beperkte informatie over de voortgang van de vergunningaanvraag. Tot slot spreken enkele initiatiefnemers van 'hobbymatige' toetsing. Toetsers gaan verder met eisen dan ze moeten of ze signaleren bijvoorbeeld niet dat de fundering overgedimensioneerd is. Aan de andere kant zegt een ambtelijk betrokkene dat bij vergunningverleners ook vragen leven over de mate waarin ze mogen adviseren.

Door initiatiefnemers worden tegelijkertijd positieve opmerkingen gemaakt en ook hier zien initiatiefnemers verbetering in de gang van zaken. Enkele geïnterviewde initiatiefnemers die aan het begin van de omgevingsvergunningsaanvraag stonden, waren positief over het vooroverleg over de vergunningprocedure (of de informatiebijeenkomst die bij meer belangstelling wordt georganiseerd), ook al leverde de bijeenkomst voor een initiatiefnemer wel meer vragen op dan hij vooraf had. Ze zijn op de hoogte van de minder positieve ervaringen met de vergunningverlening van initiatiefnemers van het eerste uur, maar hebben vertrouwen in een goede afloop. Desalniettemin blijft een soepel vergunningverleningsproces een aandachtspunt.

Er worden door initiatiefnemers enkele opmerkingen gemaakt over de samenwerking met de gemeente met betrekking tot het archeologisch onderzoek. Het nut en de noodzaak van het onderzoek is niet voor iedereen even helder. Ook ervaren enkele initiatiefnemers een zekere mate van willekeur bij de toetsing van de onderzoeken en of er al dan niet een volgende fase voor archeologisch onderzoek nodig is.

In enkele gevallen zijn er ook andere afdelingen van de gemeente Almere die direct contact hebben met initiatiefnemers. Zo heeft een medewerker van de dienst stedelijke ontwikkeling af en toe contact gehad met initiatiefnemers in een adviserende rol. Dit is echter eerder uitzondering dan regel, normaliter adviseert hij de gebiedsregisseur.

Tot slot is er de kavelwinkel. Een initiatiefnemer ervaart dat de kavelwinkel geen moeite neemt om Oosterwold onder de aandacht te brengen. Een ambtelijk betrokkene van de provincie is van mening dat de kavelwinkel ook een rol zou kunnen spelen in informatievoorziening.

Aanbevelingen
- Betere communicatie over het vergunningverleningsproces en vereisten en het nut en de noodzaak van de vereiste onderzoeken (zie ook het hoofdstuk Ontwikkelstrategie).
- Bepalen op welke manier ervaringen van initiatiefnemers met de vergunningprocedure benut kunnen worden in het optimaliseren van het vergunningverleningsproces.
- Bepalen of er een rol is weggelegd voor de kavelwinkel in de informatievoorziening over Oosterwold.

Waterschap Zuiderzeeland
In de enquête geeft het merendeel van de respondenten aan dat er van contact met het waterschap (nog) geen sprake is geweest. De helft van hen die wel contact met het waterschap hebben gehad, waarderen dit contact als 'neutraal' en iets minder dan de helft als positief. Slechts een respondent is negatief.

In de interviews komt een positief beeld naar voren van de samenwerking. Een initiatiefnemer van het eerste uur noemde de watervergunning 'een eitje'. Ook hier was in het begin onduidelijkheid. De wijze van vergunningverlening was absoluut niet afgestemd op individuele initiatiefnemers en de gestelde eisen waren voor een leek niet te begrijpen. Volgens een gesproken initiatiefnemer werd dit pragmatisch opgepakt. Na overleg werden de ingewikkelde technische eisen van de doelvoorschriften vertaald naar middelvoorschriften; hoe initiatiefnemers zorg konden dragen voor voldoende waterberging en een waterzuiveringssysteem dat aan de eisen voldoet.

Betrokkenen vanuit het waterschap vertellen dat ze een informatieavond hebben gehouden, waarbij ze expliciet aan initiatiefnemers hebben gevraagd hun vraagstukken op te tekenen om er vervolgens gezamenlijk over in overleg te gaan. Het waterschap heeft daarnaast een aparte webpagina met informatie over Oosterwold ingericht.

Een geïnterviewde medewerker van het waterschap geeft aan dat de organisatie onderzoekt tot in welke mate ze zich ook als adviserende partij voor initiatiefnemers willen en kunnen opstellen.

ERF
Voor de afstemming voor het doen van onderzoek op grond die verpacht wordt aan agrariërs, en het moment van de start van de bouw van een initiatief, hebben initiatiefnemers contact met ERF. Ook eventuele financiële afhandeling van gewasschade loopt direct tussen ERF en initiatiefnemers.

Het eerste contact met ERF verliep niet soepel. In de enquête wordt door respondenten de samenwerking met ERF een enkele keer getypeerd als 'gedoe'. Om dit te verbeteren is er binnen ERF een contactpersoon voor initiatiefnemers aangesteld. Ook is er in de informatieavond in april 2016 aandacht besteed aan de activiteiten van ERF en de gewasschaderegeling. Dit is door initiatiefnemers positief ontvangen en in de verschillende gesprekken komt begrip naar voren en soms ook affiniteit in de zin dat initiatiefnemers niet alleen uit financiële overweging maar ook uit intrinsieke motivatie rekening houden met de teeltperiodes in de planning van de start van de bouw. Al met al zijn de respondenten van de enquête die contact hebben gehad met ERF verdeeld 'neutraal' en 'positief' over de samenwerking met ERF. Ook uit de groepsgesprekken met initiatiefnemers kwam een redelijk positief beeld naar voren.

Nutsbedrijven
Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor een aansluiting op nutsvoorzieningen. Bij de start van de eerste initiatieven bleken de nutsbedrijven niet voorbereid te zijn op individuele aanvragen en kregen initiatiefnemers nul op het rekest. Na bemiddeling van de gebiedsorganisatie is er recent, na een lange periode van anderhalf jaar, een oplossing gevonden. De nutsbedrijven verlangden één aanspreekpunt vanuit de initiatiefnemers. Uiteindelijk zijn op deze manier afspraken gemaakt.

De lange periode van onzekerheid en de moeizame samenwerking met nutsbedrijven heeft bij veel initiatiefnemers, zeker die van het eerste uur, tot frustraties geleid. Ook zijn hierdoor enkele initiatiefnemers afgehaakt.

Uit de enquête blijkt dat initiatiefnemers die melden contact te hebben gehad met de nutsbedrijven dat zij deze samenwerking 'neutraal' waarderen of negatief tot zeer negatief. Slechts een enkele maal waarderen zij de samenwerking als positief.

Aanbeveling
- Bepalen of goede omgang tussen nutsbedrijven en initiatiefnemers nu duurzaam gerealiseerd is.

5.2. Organisaties onderling

De Gebiedsorganisatie Oosterwold is de uitvoeringsorganisatie van de partijen betrokken bij het Bestuurlijk Overleg Oosterwold. Daarin hebben bestuurders van gemeente Almere, gemeente Zeewolde, Rijksvastgoedbedrijf, provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland zitting. Deze bestuurlijke samenwerking en de samenstelling van het Bestuurlijk Overleg is bepaald met het *Bestuursconvenant Oosterwold* (ondertekend 18 september 2012). De basis voor het Bestuurlijk Overleg wordt gevormd door diverse overeenkomsten tussen partijen die zitting hebben in het Bestuurlijk Overleg, maar niet door een overeenkomst tussen álle partijen van het Bestuurlijk Overleg:
- *Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0*, 20 november 2013 (getekend door gemeente Almere, provincie Flevoland en het Rijk)
- *Gemeenschappelijke regeling gebiedsontwikkeling Oosterwold*, 26 mei 2014 (getekend door gemeente Almere, gemeente Zeewolde met een aanvulling op de overeenkomst die ook getekend is door het Rijksvastgoedbedrijf)
- *Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold*, 5 juni 2014 (getekend door gemeente Almere, gemeente Zeewolde en het Rijksvastgoedbedrijf)
- *Samenwerkingsovereenkomst Verkenning Water in Oosterwold*, 24 maart 2015 (getekend door gemeente Almere, gemeente Zeewolde en Waterschap Zuiderzeeland)

Met de gemeenschappelijke regeling gebiedsontwikkeling Oosterwold is bepaald dat gemeente Almere als centrumgemeente optreedt in de ontwikkeling van Oosterwold en dat de taken en handelingsbevoegdheden, via de directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling, worden doorgemandateerd aan de gebiedsregisseur. De gebiedsregisseur en gebiedsorganisatie vallen zodoende zowel onder het Bestuurlijk Overleg als onder de gemeente Almere.

Het Bestuurlijk Overleg komt eens per twee à drie maanden bijeen en in geval van een actualiteit en het overleg wordt voorgezeten door de verantwoordelijk wethouder van de gemeente Almere. De voorbereiding van het Bestuurlijk Overleg wordt verzorgd door een ambtelijk vooroverleg waarin vertegenwoordigers zitten van alle betrokken partijen, aangevuld met de gebiedsregisseur.

In de uitvoering van Oosterwold zijn er naast de gebiedsorganisatie specifieke werkgroepen. Allereerst is er de 'Werkgroep initiatieven in uitvoering', waarin alle partijen van het Bestuurlijk Overleg zitting hebben en ontwikkelplannen van initiatiefnemers worden beoordeeld. Daarnaast is er het 'Verkoopoverleg' waar de gebiedsorganisatie en het Rijksvastgoedbedrijf aan deelnemen, ook schuift hierbij regelmatig een jurist van de gemeente Almere aan. Tot slot is er de 'Stuurgroep VTH' waarin de gebiedsregisseur overlegt met het management van de afdeling Vergunningen en het Advies- en ingenieursbureau.

De samenwerking wordt door zowel betrokken bestuurders als ambtenaren positief ervaren. Gevraagd naar drie positieve punten van Oosterwold wordt meermaals de samenwerking genoemd. In de gesprekken komt naar voren dat er in het verleden wel eens scepsis is geweest over de wijze van ontwikkelen, maar dat alle betrokkenen uiteindelijk alsnog overtuigd zijn geraakt en enthousiast zijn geworden om op een nieuwe manier te werken aan gebiedsontwikkeling. Soms komt het verschil aan belangen en verantwoordelijkheden naar boven. Zoals zorgen over hoe Oosterwold zich verhoudt tot andere in ontwikkeling zijnde gebieden in Almere, zorgen over de waterkwaliteit op de langere termijn en – meer recent – hoe de ontwikkeling van Vliegveld Lelystad of de inpassing van grootschalige

windmolens zich verhouden tot Oosterwold. Het Bestuurlijk Overleg wordt gezien als constructief, deelnemers hebben uiteindelijk het gezamenlijke doel om Oosterwold een succes te maken. De betrokkenheid van de diverse partijen in het Bestuurlijk Overleg wordt waardevol gevonden aangezien 'bestuurlijke dekking' op gezette momenten instrumenteel is voor de andere manier van werken in Oosterwold.

Voor de sturing op de ontwikkeling van Oosterwold is bij bestuurders wel behoefte aan meer inzicht in de voortgang van de ontwikkeling. Daarbij gaat het zowel over inzicht in hoeveel belangstelling er is, als inzicht in financiële voortgang en realisatie van kwalitatieve aspecten van Oosterwold. Met het toenemend aantal initiatiefnemers is de behoefte aan inzicht dringender geworden. De financiële administratie en monitoring van de grondverkopen waren in eerste instantie niet goed georganiseerd. Zodoende is eind 2015 een advies uitgebracht hoe de administratie van Oosterwold verbeterd zou kunnen worden. De aanbevelingen van dit advies worden momenteel opgepakt. Voorliggende evaluatie moet tevens inzicht in de voortgang van Oosterwold verschaffen. Tot slot wordt momenteel ook gewerkt aan een monitoring om de ontwikkeling van Oosterwold bij te houden op de aspecten verkeer, geluid, externe veiligheid en natuur. Voor water wordt nu ook een aparte monitoring vormgegeven. Tot dit laatste is in februari 2015 in een overeenkomst besloten, volgens een gesprekspartner vanuit de gemeente Almere heeft het lang geduurd voordat hier echt actie op ondernomen werd.

Een bij de evaluatie betrokken externe specialist benadrukt dat de ontwikkelstrategie Oosterwold bestuurders echt ruimte geeft om te sturen. De vraag is dan echter wel waarop je wil sturen en welke informatie je daarvoor op welk detailniveau nodig hebt. Het vergt een 'dashboard' dat met vaste frequentie wordt geactualiseerd. Sturen kan daarbij uiteraard op diverse manieren worden ingevuld; van sturen met regels, privaat- of publiekrechtelijke overeenkomsten of gronduitgifte tot stimuleren of ontmoedigen door communicatie, netwerken, verbinden en subsidieregelingen.

Ook de samenwerking tussen ambtelijk betrokkenen wordt positief ervaren. De houding is oplossingsgericht. Positief beoordeeld wordt ook "de ruimte die er in de samenwerking is voor het experiment, dingen mogen uitzoeken en mogen uitproberen en niet alles per se meteen hoeven weten". Wel wordt een enkele keer opgemerkt dat er 'veel overleg' plaatsvindt. Met het opdoen van ervaring kan de intensiteit van overleg minder worden. De vraag die dan bijvoorbeeld gesteld kan worden, is tot wanneer de 'Werkgroep initiatieven in uitvoering' nodig is. Immers, die fungeert niet om met alle partijen te sturen op initiatieven (de gebiedsregisseur heeft de verantwoordelijkheid voor goede inpassing van initiatieven, conform de planjuridische kaders), maar om te monitoren wat voor plannen er zijn, hoe deze zich verhouden tot bestaand beleid en welke vragen die stellen. Ambtelijk betrokkenen benadrukken het belang dat de verschillende partijen elkaar snel weten te vinden en opzoeken, ook in de uitvoeringspraktijk. Hetzelfde geldt voor de samenwerking met andere partijen betrokken bij de uitvoeringpraktijk, zoals de nutsbedrijven.

Voor zowel het Bestuurlijk Overleg als de samenwerking tussen ambtelijk betrokkenen komt als aandachtspunt naar boven dat in de positieve en oplossingsgerichte houding wel het gevaar schuilt dat men niet voldoende kritisch is en moeilijke kwesties schuwt of niet expliciet bespreekbaar maakt. Vooralsnog ervaren betrokkenen dat er weinig tijd is voor reflectie. De focus ligt erg op de dagelijkse gang van zaken en het oplossen van acute vraagstukken. Een reflectie op het (mogelijk) effect van bepaalde oplossingen voor de ruimtelijke ontwikkeling of voor het proces wordt gemist. Een belangrijk onderdeel van de reflectie is daarnaast het elkaar scherphouden op de ontwikkelfilosofie om niet, onder tijdsdruk, te vervallen in 'oude patronen'. De voorliggende evaluatie kan hier volgens betrokkenen instrumenteel in zijn, maar dan moet er na oplevering van de evaluatie wel tijd worden genomen om de bevindingen te bespreken. Dat geldt ook voor een reflectie op de betekenis van Oosterwold voor de ontwikkeling en concurrentiepositie van de regio en voor de vernieuwing van de praktijk van gebiedsontwikkeling. Wat hierbij door betrokkenen ook wordt aangestipt, is het belang van het lerend vermogen in de samenwerking. Door genoemde reflectie en uitwisseling van kennis en ervaringen onderling, maar ook door het waarborgen van continuïteit in de bemensing vanuit de verschillende organisaties en het zorg dragen voor een collectief geheugen.

Tot slot zou explicieter gezamenlijke verantwoordelijkheid kunnen worden geuit, bijvoorbeeld ten aanzien van de waterkwaliteit of het zorgvuldig omgaan met de wettelijke verantwoordelijkheid voor afvalwaterinzameling. Voor dit laatste is nog geen formele ontheffing aangevraagd en verstrekt.

In een groepsgesprek waar de onderlinge samenwerking aan bod kwam, werd benadrukt dat de relatief onafhankelijke positie van de gebiedsorganisatie – niet ingebed in reguliere organisatiestructuren – instrumenteel is voor het uitvinden van een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling. Tegelijkertijd wordt dit juist ook gezien als obstakel in het

verinnerlijken van geleerde lessen in de afzonderlijke organisaties. “Jullie zijn Oosterwold en jullie zijn anders.” Er zit een uitdaging in het waarborgen van het vermogen van de gebiedsorganisatie om snel en flexibel te kunnen handelen, afwijkend soms van reguliere werkprocessen, en het uitwisselen van kennis en ervaring binnen de afzonderlijke organisaties.

Voor het vervolg wordt door diverse betrokkenen een Bestuurlijk Overleg in ongewijzigde samenstelling gezien, zeker voor de komende drie jaar. Betrokkenen vanuit de gemeente Zeewolde zien de mogelijk van een minder intensieve betrokkenheid als er voorlopig geen ontwikkelingen op hun grondgebied spelen. Betrokkenen vanuit het Rijksvastgoedbedrijf zien voor de langere termijn de mogelijkheid om de ontwikkeling meer over te laten aan de gemeenten. Vanuit zowel de provincie als het waterschap kan, met het oog op hun belangen, rol en verantwoordelijkheden, hun deelname aan het Bestuurlijk Overleg mogelijk minder frequent.

Aanbevelingen
- Bepalen op welke aspecten in de ontwikkeling van Oosterwold het Bestuurlijk Overleg moet en/of wil sturen en welke informatie daarvoor op welke momenten nodig is.
- Agenda uitwerken voor het oppakken van bevindingen uit de evaluatie en het reserveren van capaciteit en financiële middelen om de bevindingen op te pakken.
- Verhelderen gemeenschappelijke verantwoordelijkheden tussen partijen van het Bestuurlijk Overleg en borgen van de solide basis voor onderlinge samenwerking.

5.3. Organisaties intern

Tijdens de evaluatie is ook aandacht besteed aan wat de wijze van gebiedsontwikkeling van Oosterwold betekent voor de afzonderlijke organisaties en de werkzaamheden van de direct betrokkenen. De gebiedsorganisatie is hierin een uitzonderlijke organisatie aangezien deze specifiek voor de gebiedsontwikkeling in het leven is geroepen.

5.3.1. Algemeen

In algemene zin komt uit de evaluatie naar voren dat ‘Oosterwold’ een cultuuromslag vergt. Waar de traditionele manier van gebiedsontwikkeling met alle bijbehorende processen en regelgeving de modus operandi is en zekerheid geeft, leidt de wijze van gebiedsontwikkeling van Oosterwold tot een andere manier van werken en onzekerheden. Dat vergt van betrokkenen een open en nieuwsgierige houding, inventiviteit, aanpassingsvermogen en ook zelfvertrouwen. Voor veel betrokkenen is hun rol intensiever dan bij traditionele gebiedsontwikkeling. Grotendeels wordt dit volgens betrokkenen veroorzaakt doordat het proces nieuw is, er nog veel uitgevonden moet worden en er dus meer overleg nodig is. Voor de betrokken organisaties wordt de intensievere tijdsbesteding verantwoord met de gedachte dat met Oosterwold wordt bijgedragen aan de voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet en innovatie voor de eigen organisatie. Tegelijkertijd zeggen sommige geïnterviewde ambtelijk betrokkenen dat deze intensieve manier van werken ‘niet altijd zo door kan gaan’ en vergt het ook soms veel energie en overwerk. Een belangrijk aandachtspunt is dan ook hoe binnen de afzonderlijke organisaties wordt geleerd van Oosterwold. En dan wel op zo’n manier dat de organisatie als geheel leert, zodat niet het wiel telkens opnieuw uitgevonden hoeft te worden bij personele wisselingen van de wacht.

Binnen de gemeente Almere zijn er met dat doel lunchbijeenkomsten waarbij aandacht wordt besteed aan het werken met de nieuwe Omgevingswet. De gebiedsregisseur wordt daarbij ook gevraagd een presentatie te verzorgen. Binnen het waterschap hebben trainees met het oog op Oosterwold nieuwe concepten voor beheer ontwikkeld om zo bij te dragen aan innovatie binnen de eigen organisatie.

Tijdens de evaluatie merken enkele betrokkenen van het waterschap en gemeente Almere op dat Oosterwold er binnen hun organisatie toe heeft geleid dat afdelingen die normaliter nauwelijks contact met elkaar hebben nu samenwerken. Bij het waterschap zitten medewerkers beleid, vergunningen en handhaving met elkaar in een werkgroep. De samenwerking vergroot het inzicht van betrokkenen in de verschillende facetten van

gebiedsontwikkeling en in de bijdrage van hun eigen rol daaraan. Verschillende gesprekspartners ervaren dit als prettig. Tegelijkertijd is het ook het gebrek aan dit inzicht dat door sommigen wordt genoemd als bedreiging. Al eerder in deze rapportage is genoemd dat de beheerfase van gebiedsontwikkeling nog onderbelicht blijft. De wijze van ontwikkelen in Oosterwold verlangt een integrale benadering, de sectorale indeling van organisaties kan deze ondermijnen.

Aanbeveling
- Aandacht besteden aan het lerend vermogen binnen de eigen organisatie om zo kennis- en competentieontwikkeling te stimuleren.

5.3.2. Organisatiespecifiek

Gemeente Almere
Binnen de gemeente Almere zijn sinds de vaststelling van de *Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold* diverse acties ondernomen om de samenwerking tussen verschillende afdelingen te verbeteren. De afdeling Vergunningen was in eerste instantie niet goed voorbereid op de ontwikkeling van Oosterwold. Initiatiefnemers hebben hier last van gehad. De instelling van de 'Stuurgroep VTH' heeft geleid tot verbetering en sinds de eerste vergunningaanvragen zijn een hoop zaken gestroomlijnd. Voor de afdeling Vergunningen liggen er nog wel enkele vraagstukken.

Medewerkers van de afdeling werken volgens 'werkafspraken'. Oosterwold is een gebied met andere regels en dat vergt andere werkafspraken, die in de loop van de tijd ook nog aangepast kunnen worden. Het is belangrijk dat de verschillende medewerkers voor Oosterwold dezelfde werkafspraken hanteren en dat er een collectief geheugen wordt opgebouwd van omgang met bepaalde aspecten van vergunningaanvragen in Oosterwold. Vooralsnog is het team dat de vergunningaanvragen behandelt klein, met vaste mensen, en wordt zo consistentie en snelle inbedding van eventuele nieuwe afspraken gewaarborgd. Voor 31 december wordt een hausse aan vergunningaanvragen verwacht. Dit zal naar verwachting ook een groter beroep doen op de capaciteit van de afdeling Vergunningen.

Omdat het nieuwe bestemmingsplan nog niet van kracht is, worden ook omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Deze planologische vergunningaanvragen worden behandeld door twee medewerkers die ook werken aan procesverbetering om de doorlooptijd te verkorten. Daarnaast hebben ze ook nog andere taken. De werkdruk is zodoende hoog: "we slaan ons er aardig doorheen". Het deel van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw wordt door andere plantoetsers behandeld. Met vaststelling van het bestemmingsplan wordt de wettelijke termijn voor de behandeling van een omgevingsvergunning verkort van 26 naar 8 weken. In deze termijn moet ook na het vaststellen van het bestemmingsplan een uitgebreidere toetsing plaatsvinden dan regulier, voor het beoordelen van de verplichte onderzoeken moet bijvoorbeeld advies worden ingewonnen. Het inrichten van processen om de termijn te halen zal een uitdaging worden. Ook zal de verkorting van de termijn meer capaciteit kunnen vergen.

Voor de afdeling Vergunningen van de gemeente Almere is het anticiperen op het vaststellen van het bestemmingsplan en daarmee de verkorte behandelingstermijn van aanvragen en het anticiperen op de verwachte hausse aan vergunningsaanvragen een aandachtspunt.

In diverse gesprekken kwamen zorgen naar boven over het ontbreken van een visie op de beheerfase in Oosterwold. In de samenwerking tussen verschillende afdelingen van de gemeente Almere en ook de gebiedsorganisatie lijkt de inbreng van de afdeling Stadsbeheer onderbelicht.

Dit punt houdt wellicht ook verband met het feit dat de gebiedsorganisatie geen onderdeel uitmaakt van de reguliere organisatiestructuren voor gebiedsontwikkeling binnen de gemeente Almere. Wel valt de gebiedsorganisatie onder de directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Een enkele keer komen in de gesprekken opmerkingen naar voren over de dubbele rol van de gemeente Almere als belanghebbende partij en als centrumgemeente en formele opdrachtgever van de gebiedsorganisatie. Een keer wordt de wens uitgesproken om de gebiedsorganisatie meer te laten aanhaken bij de reguliere organisatie van de gemeente om leerervaringen makkelijker te kunnen delen, maar ook voor betere *project controll*. De gemeente Almere is daar uiteindelijk verantwoordelijk voor.

Waar de dubbele rol van de gemeente Almere eerder in de positie van de gebiedsregisseur samenkwam, heeft de gemeente Almere nu een eigen afgevaardigde in het ambtelijk vooroverleg van het Bestuurlijk Overleg Oosterwold. Deze kan de belangen van de gemeente behartigen zonder tegelijkertijd ook verantwoordelijk te zijn voor het geheel. Op bestuurlijk niveau is hier echter geen sprake van. De wethouder van de gemeente Almere is zowel verantwoordelijk voor de voortgang van Oosterwold als voor stedelijke ontwikkeling Almere-breed. De vraag die een betrokkene stelde is of op deze manier de belangen van Almere wel voldoende in ogenschouw worden genomen.

Aanbevelingen
- Anticiperen op de verwachte hausse aan omgevingsvergunningsaanvragen en de consequenties van de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Versterken van de samenwerking met de afdelingen die gaan over beheer van het stedelijk gebied in Oosterwold.
- Bepalen op welke manier de belangen van de gemeente Almere zich verhouden tot bredere belangen van de ontwikkeling van Oosterwold en welke organisatorische vormgeving en/of verantwoording daar bij past.

Gemeente Zeewolde
Gemeente Zeewolde is actief betrokken bij Oosterwold in de verschillende overleggen. Vanuit de andere organisaties vragen enkelen zich af of de werkwijze van Oosterwold wel voldoende doorgedrongen is in de gemeentelijke organisatie van de gemeente Zeewolde, of de planologische, juridische en consequenties en die van de grondpolitiek goed in beeld zijn en of er wel voldoende capaciteit is om te kunnen antwoorden op initiatieven als ook fase 2 van Oosterwold wordt opengesteld voor initiatiefnemers. Vanuit de gemeente Zeewolde zelf kijken betrokkenen dit met vertrouwen tegemoet. Zeewolde heeft een praktijk van ambtelijke samenwerking met andere gemeenten waar dit nodig is voor de uitvoering van de eigen taken. Een samenwerking met gemeente Almere op het gebied van vergunningverlening kan voor de hand liggen in het geval Fase 2 wordt opengesteld.

Aanbeveling
- Anticiperen op een openstelling van Fase 2 in de organisatie, afgestemd op het besluit over het vervolg van de ontwikkeling van Oosterwold (zie *Vervolg* in de *Managementsamenvatting*).

Gebiedsorganisatie Oosterwold
De Gebiedsorganisatie Oosterwold bestaat uit een gebiedsregisseur, een projectsecretaris, twee projectassistenten, een secretaresse (0,5 fte), een communicatieadviseur (0,2 fte) en een flexibele schil van (ingehuurde) expertise. Volgens een geïnterviewde ambtelijk betrokkene van de gemeente Almere is er pas sinds kort echt sprake van een gebiedsorganisatie en was eerder vooral sprake van een gebiedsregisseur en ondersteuning. Ook enkele initiatiefnemers van het eerste uur ervaren een professionaliseringsslag in de gebiedsorganisatie. Sinds de vaststelling van de intergemeentelijke structuurvisie zijn er drie verschillende gebiedsregisseurs actief geweest. De eerste twee waren externe professionals, de huidige een medewerker van de gemeente Almere. In eerste instantie werkten de gebiedsregisseurs niet voltijds aan Oosterwold, tegenwoordig wel. Volgens verschillende geïnterviewden opereert de organisatie nu beter dan voorheen en is er ook met de gemeente Almere een betere samenwerking. Dat de huidige gebiedsregisseur uit de organisatie van de gemeente komt en dus goed haar weg weet, speelt daar volgens hen ook een rol in.

De gebiedsorganisatie vervult een spilfunctie. Het is verantwoordelijk voor het faciliteren van initiatieven en samenbrengen van initiatiefnemers. Zodoende fungeert het als eerste aanspreekpunt voor initiatiefnemers, onderhoudt het contacten met de gemeente met betrekking tot het faciliteren van de initiatieven (met name de vergunningverlening) en heeft het daartoe ook contact met de nutsbedrijven Liander, Vitens en Reggefiber en andere organisaties als de brandweer. De gebiedsorganisatie is verantwoordelijk voor de totstandkoming van anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers en coördineert de verkoop van Rijksgrond en bereidt deze voor. Het coördineert de marketing rondom Oosterwold en voert deze uit en betrekt innovatieve inzet van kennisorganisaties en marktpartijen. De gebiedsorganisatie coördineert de totstandkoming van ruimtelijke plannen als het bestemmingsplan en geeft opdracht voor en begeleidt externe opdrachten voor onderzoeken. Daarnaast is de gebiedsorganisatie

verantwoordelijk voor de projectverantwoording (financieel, procesmatig en inhoudelijk) en de bijbehorende rapportageverplichtingen aan de gemeenten en het bereidt tot slot het Bestuurlijk Overleg Oosterwold en de ambtelijke overleggen voor.

Met betrekking tot de rolinvulling van de gebiedsorganisatie worden tijdens de evaluatie twee opmerkingen gemaakt die beiden te maken hebben met grond die niet in eigendom is van het Rijk. Het is volgens een geïnterviewde ten eerste niet helder wat de verantwoordelijkheid van de gebiedsorganisatie is ten aanzien van grond in eigendom van de gemeente Almere. Dit is niet in een overeenkomst vastgelegd, al wordt nu wel actie ondernomen om tot een dergelijke overeenkomst te komen. Daarnaast is er een eigenaar van een groot stuk grond die zich afvraagt of het terecht is dat de wijze van opereren van de gebiedsorganisatie bij een grote grondeigenaar hetzelfde is als bij individuele initiatiefnemers die Rijksgrond afnemen. Hoe verhoudt de gebiedsorganisatie zich tot de verschillende grondeigenaren is dus het vraagstuk.

In diverse gevoerde gesprekken geven initiatiefnemers en ambtelijk betrokkenen aan de indruk te hebben dat de gebiedsorganisatie het 'te druk' heeft. De gebiedsregisseur zelf geeft aan dat de drukte te maken heeft met de toename van het aantal initiatiefnemers en vooral met de dynamiek veroorzaakt door de verhoging van de grondprijs. Ineens wilden heel veel initiatiefnemers voor 1 mei nog een anterieure overeenkomst tekenen om zo nog aanspraak te kunnen maken op de oude grondprijs. De gebiedsregisseur zegt zelf vooral behoefte te hebben aan een team met capaciteit die kan meegroeien en meekrimpen met de dynamiek in het gebied. Daarnaast ontbreekt het aan een vaste planeconoom in het team, terwijl de financiële belangen groot zijn. Dit laatste is ook een aandachtspunt gezien de financiële administratie van Oosterwold die nog niet op orde is. Naast verbetering van de administratie, die in gang is gezet, is ook een veelgenoemd punt van verbetering de communicatie. Daar zijn al stappen in gemaakt, maar dit kan nog verder verbeterd worden.

Aanbevelingen
- Bepalen welke rol de gebiedsorganisatie heeft ten aanzien van grond niet in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf.
- Bepalen op welke manier het adaptief vermogen van de gebiedsorganisatie op de dynamiek van initiatiefnemers kan worden georganiseerd, bijvoorbeeld op het gebied van werkzaamheden, wijze van informatievoorziening of capaciteit.

6. Resumé praktische aanbevelingen

In de evaluatie worden diverse praktische aanbevelingen gedaan. Sommige aanbevelingen illustreren dat een evaluatie toch altijd een momentopname is. Zaken die op dit moment spelen komen veelvuldig in de gesprekken terug. In het verleden zijn veel van dit soort vraagstukken opgelost en ook de hedendaagse kwesties zullen opgepakt worden. Zodoende beperken we ons hier tot een samenvatting van praktische aanbevelingen voor het vervolg die waarschijnlijk een enigszins uitgebreide aanpak vragen of die belangrijke implicaties zullen hebben. Voor de rest verwijzen we naar de bijlage met het aanbevelingenoverzicht.

1. Kwaliteitsslag communicatie: overzichtelijke basisinformatie, strategische communicatie en uitwisseling

Veel aanbevelingen gaan over verbetering van communicatie. Initiatiefnemers geven veelvuldig aan behoefte te hebben aan betere informatievoorziening. Op dit vlak valt veel winst te behalen en tegelijkertijd zit er ook een spanningsveld. Overvloedige informatievoorziening kan de vindingrijkheid en zelfredzaamheid van initiatiefnemers negatief beïnvloeden. Zelfstandig kunnen initiatiefnemers wellicht op innovatievere en creatievere oplossingen voor een vraagstuk komen. En door overal antwoord op te geven gaan initiatiefnemers al snel verlangen dat je als overheid overal een antwoord – en een oplossing – op hebt. Tot slot zit er waarde in dat initiatiefnemers elkaar helpen bij het vinden van een antwoord of oplossing, dat draagt bij aan onderlinge samenwerking en communityvorming. Desalniettemin kan de al bestaande informatie op een toegankelijker manier gepresenteerd worden: overzichtelijker en in begrijpelijke taal en een lijst van veelgestelde vragen kan ook een hoop informatieverzoeken schelen. Daarnaast kan een duidelijke uitleg van de gedachte achter de spelregels ook het draagvlak voor de regels vergroten.

Daarnaast kan communicatie soms op een strategische manier ingezet worden in plaats van regelgeving. Het duidelijk communiceren over de ontwikkelfilosofie, en de ambities daarin, kan inventiviteit en creativiteit van (toekomstige) initiatiefnemers prikkelen en zodoende bijdragen aan de realisatie van de ambities. In de evaluatie spraken we van een 'bezielingsagenda'. Eigenlijk gaat het hier ook over branding. In lijn met de ontwikkelingen in dit vakgebied past het bij Oosterwold om hierbij initiatiefnemers zelf een grote rol te laten spelen. Zij hebben als ervaringsdeskundigen veel kennis en hun verhalen en praktijkvoorbeelden zijn veelal inspirerender dan theoretische verhandelingen.

Een laatste kwaliteitsslag in communicatie die vanuit de evaluatie aan te bevelen is, houdt verband met de samenwerking tussen overheid en initiatiefnemers en de community van (toekomstige) bewoners. In de evaluatie zijn meerdere opmerkingen gemaakt dat de kennis en ervaring van initiatiefnemers meer benut kan worden. Daarbij werden middelen geopperd als denktanks, scrumsessies, een conferentie, een buurthuis van waaruit de gebiedsorganisatie werkt, een inloopspreekuur of een buurtplatform. Mede op basis van de beantwoording van de strategische aanbeveling over de zeggenschap van initiatiefnemers kan invulling gegeven worden aan de manieren van uitwisseling en samenwerking tussen initiatiefnemers, overheid en andere betrokken partijen.

2. Onderzoeken knellende spelregels

Uit de evaluatie is gebleken dat enkele spelregels knelpunten opleveren bij initiatiefnemers. Specifiek gaat het hierbij om de spelregel dat alle buitenranden van een kavel openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers moeten worden ingericht en in stand gehouden met een minimale breedte van twee meter en om de spelregel dat de roodkavel (het bouwvlak) aaneengesloten moet zijn. Zie paragraaf 3.2.2. en 3.2.5. voor een brede uiteenzetting hiervan. Op basis van de resultaten van de evaluatie valt het aan te bevelen de uitwerking van deze spelregels in de praktijk nauwgezet te volgen en te onderzoeken of, op termijn, aanpassing gewenst is.

3. Anticiperen op vaststelling van het bestemmingsplan

Een zeer belangrijke praktische aanbeveling is dat nu al geanticipeerd zal moeten worden op de vaststelling van het bestemmingsplan. Hiermee wordt de afhandelingstermijn van omgevingsvergunningaanvragen van nu 26 weken verkort tot acht weken. In deze termijn moet ook na het vaststellen van het bestemmingsplan een uitgebreidere toetsing plaatsvinden dan regulier, voor het beoordelen van de verplichte onderzoeken moet bijvoorbeeld advies

worden ingewonnen. Het inrichten van processen om de termijn te halen zal een uitdaging worden. Ook zal de verkorting van de termijn meer capaciteit kunnen vergen. Het is van belang dat dit straks soepel verloopt om frustraties bij initiatiefnemers te voorkomen.

4. Zorg dragen voor adaptief vermogen in de organisatie

De wijze van ontwikkelen van Oosterwold brengt met zich mee dat de dynamiek in het gebied in belangrijke mate bepaalt welke capaciteit er nodig is bij de organisaties en afdelingen die direct betrokken zijn bij de ontwikkeling van initiatieven. De hausse aan initiatieven van de afgelopen tijd heeft duidelijk gemaakt dat het wenselijk is dat de organisaties en afdelingen in capaciteit makkelijk kunnen bijschakelen en, bij wat minder drukte, ook weer makkelijk kunnen terugschakelen. Dit vraagt om een flexibele schil van medewerkers om een kernteam heen, die goed op de hoogte zijn van de praktijk van Oosterwold en die als nodig makkelijk kunnen inspringen.

5. Capaciteit vrijmaken voor het oppakken van aanbevelingen

Tot slot spreekt het voor zich dat het oppakken van de aanbevelingen tijd en inzet zal vergen en daarmee ook extra investeringen zal vragen. Worden de aanbevelingen serieus genomen, dan zal daar ook tijd en budget tegenover moeten staan.

7. Lessen van Oosterwold

De ervaringen die tot nu toe zijn opgedaan met de ontwikkeling van Oosterwold zijn niet alleen relevant voor direct betrokken partijen. Ze zijn ook breder van waarde. Oosterwold is een proeftuin van een wijze van gebiedsontwikkeling die met de nieuwe Omgevingswet zal worden gefaciliteerd: uitnodigingsplanologie in optima forma. Principes waar de Omgevingswet op stoelt, komen volop terug in Oosterwold: een integrale in plaats van een sectorale benadering, een overheid die niet *top down* de samenleving wil maken maar 'horizontaal' planologische ruimte geeft aan de samenleving en er 'vertrouwen in burgers' speelt een centrale rol. Ook is passief grondbeleid een belangrijke uitgangspunt in Oosterwold en is het mogelijk maken van dergelijk faciliterend grondbeleid een van de doelen van de Omgevingswet.

Oosterwold is een uitbreidingslocatie waarbij veel grond in eigendom is van de overheid. De uitgangssituatie in binnenstedelijke gebieden en andere gebieden met versnipperd grondeigendom is anders. Toch zijn de lessen van Oosterwold, waar met de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt al in de geest van de Omgevingswet wordt gewerkt, wel degelijk interessant voor dergelijke gebieden. Ook bij de verdere voorbereiding van de invoering van de Omgevingswet kunnen de lessen relevant zijn.

1. Een praktijkexperiment werkt als aanjager van verandering

Meerdere betrokkenen benadrukken de waarde van Oosterwold als aanjager van verandering. Het brengt het gesprek op gang en helpt organisaties te veranderen. In Oosterwold werken diverse afdelingen en organisaties samen die eerst nauwelijks contact hadden. Ze leren van elkaar en het versterkt het 'ketendenken' van betrokkenen bij de gebiedsontwikkeling, waarmee ze meer inzicht krijgen in de betekenis van bepaalde beslissingen. De uitnodigingsplanologie zoals deze in Oosterwold in praktijk wordt gebracht vraagt een cultuuromslag bij de overheid. Een cultuuromslag die alle afdelingen van de overheid raakt, ook de politiek. Al doende leert men en wordt deze omslag stapje voor stapje verwezenlijkt. Aandachtspunt hierbij is wel dat de verschillende afdelingen vanaf het begin goed betrokken worden en niet alleen leidinggevenden maar juist ook degenen die de uitvoering voor rekening nemen. Ook van belang is inbedding van het praktijkexperiment in de organisatie, met als doel dat de hele organisatie ervan kan leren. Het moet geen losstaande exercitie blijven.

2. Uitnodigingsplanologie is continu oog hebben voor verantwoordelijkheden

Oosterwold is een praktijkoefening in het herijken van verantwoordelijkheden. Een overheid die het stad-maken overlaat aan de samenleving, laat veel verantwoordelijkheden ook bij die samenleving. De overheid stelt normen en maakt regels om de wettelijke verantwoordelijkheden te borgen. In Oosterwold is een continu terugkerende vraag waar welke verantwoordelijkheid ligt; tot waar de overheid controle wil uitoefenen. Uit de evaluatie blijkt dat er behoefte is om die verantwoordelijkheid in redelijk detailniveau expliciet te maken. Dat biedt houvast in een cultuuromslag waarbij mensen zichzelf regelmatig (zouden moeten) afvragen of een bepaalde taak valt onder de eigen verantwoordelijkheid of niet. Ook wordt gedacht dat het expliciet maken van verantwoordelijkheden ertoe bijdraagt dat burgers de juiste verwachtingen van de overheid hebben. Een mooie uitspraak gedaan tijdens de evaluatie in dit kader: "Toetsen betekent in principe ook dat je voor hetgeen je toetst verantwoordelijkheid overneemt".

3. Uitnodigingsplanologie is leren omgaan met onzekerheden

Een praktijk waarbij alles in detail gepland is en gereguleerd wordt en waar de verantwoordelijkheid voor stedelijke systemen als infrastructuur bij de overheid ligt, is een voorspelbare praktijk. Niets wordt aan het toeval overgelaten en iedereen weet waar hij aan toe is. Risico's zijn er weinig en waar ze er zijn, liggen ze voornamelijk bij de overheid – waaronder de financiële risico's die overigens wel groot kunnen zijn. In Oosterwold, waar veel vrijheid wordt gegeven aan initiatieven en uitgegaan wordt van organische groei, zijn er veel onzekerheden. Uitnodigingsplanologie betekent ook omgaan met onzekerheden. Een bijna natuurlijke reflex van mensen is het uitsluiten van risico's. Bij onzekerheid lonkt de oude praktijk die zekerheid bood. In Oosterwold helpt een duidelijke afbakening van verantwoordelijkheden om te bepalen of een onzekerheid een risico met zich meebrengt die onder de verantwoordelijkheid valt van de

overheid. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de waterkwaliteit. Om grip te krijgen op de onzekerheden en risico's te beteugelen wordt nu een scenariostudie uitgevoerd en een monitoring opgetuigd. Dit zijn belangrijke instrumenten in het leren omgaan met onzekerheden, een belangrijk onderdeel van de cultuuromslag. Maar het vergt ook zelfvertrouwen van betrokkenen en eindverantwoordelijken. Vertrouwen op je eigen beoordelingsvermogen in plaats van terugvallen op vertrouwde regels die hebben bewezen dat ze werken.

4. Uitnodigingsplanologie is niet minder, maar anders handelen

De overheid moet meer 'loslaten', is vaak gezegd tijdens de evaluatie. Maar ook dat 'loslaten' niet betekent dat je je als overheid totaal niet meer bemoeit met bepaalde zaken. "Loslaten is handelen in een andere rol," zei een van de gesprekspartners. Uitnodigingsplanologie betekent niet dat je als overheid minder te doen hebt, al was dit soms wel de verwachting. 'Loslaten' is bovendien iets wat geleerd moet worden. Een cultuuromslag duurt een tijd, maar kost ook extra tijd. Mensen moeten leren om zaken op een andere manier te doen en competenties ontwikkelen die uitnodigingsplanologie van hen vraagt. En waar wordt geëxperimenteerd voelen verantwoordelijken als natuurlijk de behoefte om het experiment nauwgezet te volgen: gaat het wel goed? De wijze van gebiedsontwikkeling in Oosterwold vergt voor veel betrokkenen meer tijdsinzet dan traditionele gebiedsontwikkeling. De verwachting is dat dit zal afnemen als de werkwijze meer gemeengoed wordt, maar veronderstellen dat de tijdsinzet bij uitnodigingsplanologie minder zal zijn dan bij traditionele gebiedsontwikkeling is niet realistisch. Een nuancering is natuurlijk wel dat werkzaamheden die bij traditionele gebiedsontwikkeling door de overheid worden uitgevoerd, zoals bouw- en woonrijp maken, nu verlegd zijn naar initiatiefnemers.

5. De overheid kan een waardevolle adviseur zijn

Een gemeente heeft met al zijn verschillende diensten een hoop praktische kennis in huis. En dat geldt ook voor andere overheidsorganen als het waterschap. Al deze kennis is zeer waardevol voor initiatiefnemers. Of het nu gaat om de procedures en vereisten van een omgevingsvergunning tot wegwijs in de voor een gebied geldende regels, mogelijke praktische oplossingen, inrichtingsmogelijkheden of informatie over bodemgesteldheid. In een van de evaluatiegesprekken werd opgemerkt dat een vergunningverlener zich bij de beoordeling van een initiatief in Oosterwold afvroeg: "Mag ik ook advies geven?". De overheid zou een waardevolle adviseur kunnen zijn, de vraag is echter hoe je daarmee omgaat (moet de burger betalen voor advies?) en hoe zich dat verhoudt tot de markt van commerciële adviseurs.

6. Uitnodigingsplanologie beïnvloedt de hele keten

Een andere manier van gebiedsontwikkeling vraagt niet alleen een andere opstelling van de overheid. In Oosterwold ligt veel verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer en dit verandert ook zijn rol. De laagdrempeligheid voor initiatiefnemen in Oosterwold (iedereen die wil kan een stuk grond kopen en, binnen de spelregels, realiseren wat hij wil) zorgt daarnaast voor een grote variatie in type initiatiefnemers. Maar er zijn nog meer partijen betrokken bij gebiedsontwikkeling. Zo heeft de manier van ontwikkelen in Oosterwold ook gevolgen voor de manier waarop nutsbedrijven gewend zijn te opereren en vraagt het ook een andere blik van veiligheidsdiensten die adviseren, zoals de brandweer. Een andere manier van gebiedsontwikkeling heeft effect op de hele keten. Bij een verandering van de praktijk van gebiedsontwikkeling zal dan ook het brede palet van betrokken partijen (tijdig) in ogenschouw moeten worden genomen, ook partijen betrokken bij het dagelijks beheer.

7. Uitnodigingsplanologie vraagt een andere rol van ontwerpers

De uitnodigingsplanologie zoals deze is gehanteerd in Oosterwold vergt een andere rol van stedenbouwkundig ontwerpers. Deze zal minder moeten optekenen en zich moeten bekwamen in het vertalen van collectieve belangen naar ontwikkelregels. Het stedenbouwkundig plan wordt vervangen door een ontwikkelfilosofie en -strategie. Uiteraard speelt ruimtelijk voorstellingsvermogen nog steeds een grote rol, want dat vormt de basis voor de filosofie en strategie. Bovendien is dit voorstellingsvermogen onontbeerlijk voor het formuleren van goed werkende

ontwikkelregels. De vormtaal die door stedenbouwkundigen gebezigd wordt is wel wezenlijk anders, zoals de ontwikkelvisie *Land-goed voor initiatieven* van MVRDV ook al laat zien. Daarnaast wordt het nog belangrijker dan voorheen dat ontwerpers zich bekwamen in de werking van het omgevingsrecht om zodoende (in samenwerking met planjuristen) bij de ontwikkelfilosofie passende ontwikkelregels te kunnen formuleren.

8. Een praktijkexperiment vraagt flexibiliteit in het bestemmingsplan (omgevingsplan)

In Oosterwold is het bestemmingsplan voor Fase 1 gereed om te worden vastgesteld door de gemeenteraad van Almere. Het bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de ontwikkeling van het gebied en garandeert ook het kostenverhaal. Er is bij het opstellen van het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de vormvrijheid voor bestemmingsplannen die de Crisis- en herstelwet (voorloper van de nieuwe Omgevingswet) mogelijk maakt. Het bestemmingsplan is innovatief in de zin dat naast de reguliere regels gekoppeld aan bestemmingen er ontwikkelregels zijn opgenomen. Het bestemmingsplan is consoliderend, maar biedt ruimte aan ontwikkeling volgens de ontwikkelregels. Het experimenten met uitnodigingsplanologie brengt met zich mee dat spelregels worden uitgetest in de praktijk en er behoefte kan zijn om na een periode van testen spelregels aan te passen. Een wijziging van het bestemmingsplan vergt echter een uitgebreide procedure. De vraag die de ervaringen in Oosterwold met zich meebrengt is of er mogelijkheden zijn om enige mate van flexibiliteit in een bestemminsplan in te bouwen opdat eventuele aanpassingen eenvoudiger kunnen worden doorgevoerd. Uiteraard zonder dat rechtszekerheid voor belanghebbenden in het geding komt.

9. Passief grondbeleid met het principe 'de baat gaat voor de kost uit' werkt

In Oosterwold is passief grondbeleid het uitgangspunt. Voorinvesteringen worden minimaal gehouden (alleen plankosten) en investeringen worden pas gedaan als er inkomsten zijn gegenereerd. De kosten worden vooraf op de initiatiefnemers verhaald via een anterieure overeenkomst. Het exploitatieplan van het bestemmingsplan dient als achtervang. In Oosterwold is de exploitatiebijdrage bovendien volledig losgeknipt van de grondprijs. Momenteel is er al sprake van fondsvorming uit kostenverhaal van waaruit investeringen kunnen worden bekostigd. Dit toont aan dat de systematiek van kostenverhaal werkt. Ook wordt grond tot en met de overdracht van grond aan initiatiefnemers benut als landbouwgrond en heeft het zodoende maatschappelijk nut en economische betekenis. Deze grondpolitiek zorgt ervoor dat de financiële risico's voor de overheid, zeker vergeleken met actief grondbeleid, minimaal zijn.

10. Passief grondbeleid contrasteert met actief grondbeleid

Het passief grondbeleid zorgt voor een sterk contrast met gebieden waar het voorheen gangbare actieve grondbeleid is gehanteerd. Een groot deel van de investeringen die bij actief grondbeleid door de overheid worden gedaan, zoals in bouw- en woonrijp maken, wordt verlegd naar initiatiefnemers. Dit heeft als gevolg dat er bij het passief grondbeleid geen sprake is van rentelasten op de voorinvesteringen voor het bouw- en woonrijp maken, terwijl deze bij actief grondbeleid belangrijk onderdeel uitmaken van de prijsopbouw van grond. Het uiteindelijke prijskaartje van een ruimtelijke ontwikkeling zal bij passief grondbeleid dus lager kunnen zijn. Dit is een positieve ontwikkeling. Het kan ten goede komen aan de kwaliteit of betaalbaarheid van de ontwikkeling. Tegelijkertijd schuilt hier een gevaar in. Een gemeente met nog in ontwikkeling zijnde gebieden met actief grondbeleid kan vanuit 'businesscase-denken' huiverig zijn om binnen de eigen grenzen ook passief grondbeleid toe te passen. Het zou aantrekkelijker kunnen zijn voor initiatiefnemers om op grond met passief grondbeleid te ontwikkelen. Dat terwijl het passief grondbeleid juist minder financiële risico's voor gemeenten met zich meebrengt en er voor initiatiefnemers meer risico's zijn dan bij actief grondbeleid.

11. Eindgebruikers kunnen heel veel zelf en samen

De eerste drie jaar van de ontwikkeling van Oosterwold laten zien dat initiatiefnemers de verantwoordelijkheden die zij hebben voor het eigen kavel en de infrastructuur kunnen dragen. Veel initiatiefnemers zijn voor het eerst actief in ruimtelijke ontwikkeling en alles is voor hen nieuw. Initiatiefnemers zijn inventief in het vinden van oplossingen,

naast hun eigen kennis benutten ze daarvoor hun eigen netwerk of ze huren expertise in. Voor gezamenlijke verantwoordelijkheden, zoals de aanleg van de infrastructuur zoeken initiatiefnemers elkaar op en vinden ze samen een oplossing en maken daar (juridische en financiële) afspraken over. Waar initiatiefnemers specifieke kennis en ervaring hebben wordt die ingezet. Een jurist ontwierp een juridische structuur voor een kavelwegvereniging, die ook als referentie dient voor andere kavelwegverenigingen. Ook de kennis en ervaring van projectontwikkelaars onder de initiatiefnemers is instrumenteel bij de realisatie van kavelwegen. Soms lopen initiatiefnemers tegen hardnekkige vraagstukken op en zijn daar met bloed, zweet en tranen oplossingen voor gevonden. De ervaringen en gevonden oplossingen van initiatiefnemers van het eerste uur helpen latere initiatiefnemers bij de realisatie van hun initiatief. Onder initiatiefnemers worden ervaringen gedeeld en is er sprake van lerend vermogen.

12. Uitnodigingsplanologie stimuleert communityvorming

De verregaande eigen verantwoordelijkheden en de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de infrastructuur zorgt ervoor dat initiatiefnemers elkaar in Oosterwold opzoeken. Ze stemmen hun initiatieven met elkaar af en maken gezamenlijke afspraken over de kavelwegen. Initiatiefnemers werken samen in het uitzetten van de benodigde onderzoeken om zo te besparen op kosten. Vanuit kavelwegverenigingen ontstaan diverse werkgroepen, zoals een die zich buigt over afvalinzameling. Los van de kavelwegverenigingen ontstaan er ook werkgroepen in het gebied en een eerste gebiedscoöperatie voor stadslandbouw is in oprichting. Tevens onderzoeken initiatiefnemers de mogelijkheid om in Oosterwold een school te starten. Initiatiefnemers ontmoeten elkaar en wisselen offline en online op sociale media en via eigen websites informatie uit. Na drie jaar is er sprake van een heuse community. “Nabuurschap ontstaat hier al aan de voorkant”, aldus een initiatiefnemer. Een vraag die vanuit deze collectieve zelforganisatie en communityvorming naar boven komt is hoe ver de verantwoordelijkheid en daarmee de zeggenschap van initiatiefnemers in de ontwikkeling van het gebied reikt, hoe ver de participatieve democratie reikt en waar de representatieve democratie begint.

Overzicht gesprekspartners

Geïnterviewden

Tjeerd Herrema - wethouder gemeente Almere
Wim van der Es - wethouder gemeente Zeewolde
Anneloes van Boxtel - projectdirecteur Rijksvastgoedbedrijf
Jaap Lodders - gedeputeerde provincie Flevoland
Jan Nieuwenhuis - heemraad waterschap Zuiderzeeland
Ivonne de Nood - gebiedsregisseur Oosterwold
Janet Leeffers - gebiedssecretaris Oosterwold
Gerard Slingerland - Rijksvastgoedbedrijf
Gerda Blom - gemeente Almere
Harry Laheij - gemeente Almere
Albert Roozenburg - gemeente Almere
Joost Drevel - gemeente Almere
Maarten Rink - gemeente Almere
José IJssendijk - gemeente Almere
Bert Oldewarris - gemeente Zeewolde
Jikke Balkema - waterschap Zuiderzeeland
Hillebrand Koning - provincie Flevoland
Yoel Schuller - provincie Flevoland
Esther Geuting - voormalig gebiedsregisseur Oosterwold
Willem Meuwese - voormalig gebiedsregisseur Oosterwold
Frank en Jacqueline Meijers - initiatiefnemer
Tjalf Bloem - initiatiefnemer
Didier van der Poel - initiatiefnemer
Lioba Wattimena - initiatiefnemer
Frode Bolhuis - initiatiefnemer
Luc Kuppens - initiatiefnemer
Eva Hekkenberg en Jasper van Groenestein - initiatiefnemer (AM)
Sander en Jolijn van Breemen - initiatiefnemer
Marien Abspoel - initiatiefnemer
Susan Bonekamp - initiatiefnemer (Staatsbosbeheer)

Deelnemers groepsgesprekken

Ivonne de Nood - gebiedsregisseur Oosterwold
Janet Leeffers - gebiedssecretaris Oosterwold
Gerard Slingerland - Rijksvastgoedbedrijf
Jikke Balkema - waterschap Zuiderzeeland
Hillebrand Koning - provincie Flevoland
Lydia Putter - gemeente Almere
Wilfried Harberink - gemeente Almere
Alex de Graaf - gemeente Almere
Louis Bramer - gemeente Almere
Matthijs Klooster - gemeente Almere
Arnoud van Bijlevelt - gemeente Almere
Karel Hamstra - gemeente Zeewolde
Sabine Strauss - gemeente Zeewolde
Eric Deiman - waterschap Zuiderzeeland
Daan Froger- initiatiefnemer
Egon Kracht - initiatiefnemer
Noortje Braat - initiatiefnemer
Tom Saat - initiatiefnemer
Rien de Rijke - initiatiefnemer
Erol Donerler - initiatiefnemer

Wim Dieke - initiatiefnemer
Liesbeth Saaltink - initiatiefnemer
Luuk Vranken - Sweco
Mark Schmeink - DNS Planvorming
John Bourgondien - Vitens
Laureen Geuther - Overmorgen
Harry Nijland -Newland Kennistransfer
Klaas Hofman - MVRDV
Roy Michielsen - ERF
Jan Eelco Jansma - Wageningen Universiteit
Sake van den Berg - Fakton
Erik Vlaming - Fakton
Guido de Vries - externe deskundige
Jan Oosterkamp - externe deskundige
Ad de Bont - externe deskundige
Ernest Pelders - externe deskundige
Theo Stauttener - externe deskundige

Ambtelijk overleg Oosterwold (twee werksessies)
Ivonne de Nood - gebiedsregisseur Oosterwold
Janet Leeffers - gebiedssecretaris Oosterwold
Gerard Slingerland - Rijksvastgoedbedrijf
Jikke Balkema - waterschap Zuiderzeeland
Eric Deiman - waterschap Zuiderzeeland
Hillebrand Koning - provincie Flevoland
Yoel Schuller - provincie Flevoland
Bert Oldewarris - gemeente Zeewolde
Lydia Putter - gemeente Almere
Renze Borkent - gemeente Almere

Bijlage 1 - Overzicht aanbevelingen

Strategische aanbevelingen (managementsamenvatting)	
Ontwikkelstrategie	• Onderzoeken aandachtspunten ten aanzien van het bestemmingsplan en hoe een mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan kan worden ingebouwd, met aandacht voor innovatie in planologische regelgeving. • Helderheid scheppen in de diverse beheervraagstukken.
Ontwikkelfilosofie	**'Mensen maken de stad'** • Standpunt innemen ten aanzien van de verantwoordelijkheden, rol en zeggenschap van initiatiefnemers/bewoners in Oosterwold. • Eenduidige opstelling formuleren ten aanzien van projectmatige ontwikkelingen (projectontwikkelaars) met inachtneming van de verschillen tussen private gronden en grond in bezit bij Rijk en gemeenten; wat de belangrijke ontwikkelprincipes daarbij zijn en hoe daar op gestuurd wordt. **Groen woon- en werklandschap** • Beoordelen of het beoogd programma van Oosterwold nog actueel is of dat het aanpassingen behoeft. • Bepalen of en in welke mate sturing op programma gewenst is en welke instrumenten daarvoor nodig zijn. • Gedeelde ambities formuleren voor stadslandbouw, duurzaamheid en zelfvoorzienendheid. • Aandacht voor de realisatie van de generieke kavel. **Passief grondbeleid** • Herbevestigen passief grondbeleid als uitgangspunt voor de ontwikkeling van Oosterwold. • Bepalen of de verbeteringen in de financiële administratie van Oosterwold voldoende houvast geven om te kunnen sturen op de financiële kant van de gebiedsontwikkeling. **Oosterwold in het licht van Almere 2.0** • Bespreken wat verwachtingen zijn ten aanzien van de belangstelling voor Oosterwold, waarbij ook de bijdrage van Oosterwold aan Almere 2.0 en het Fonds Verstedelijking Almere in ogenschouw worden genomen.
Grondpolitiek	• Bepalen of de verbeteringen in de financiële administratie van Oosterwold voldoende houvast geven om te kunnen sturen op de financiële kant van de gebiedsontwikkeling. • Onderzoeken of ook Rijksgronden onder reguliere pacht op (korte) termijn beschikbaar kunnen komen en welke grondstrategie daarbij past.
Organisatie en samenwerking	• Op gezette momenten aandacht hebben voor de ontwikkelfilosofie en bij eventuele afwijkende interpretaties binnen het Bestuurlijk Overleg Oosterwold een gedeelde agenda formuleren. • Verhelderen van verantwoordelijkheden en rolopvatting per partij, in de diverse stadia in het proces van een initiatief en op verschillende schaalniveaus. Hoe verhouden partijen zich tot elkaar en ook tot initiatiefnemers/bewoners? • Verhelderen gezamenlijke verantwoordelijkheden en borgen van de solide basis voor onderlinge samenwerking. • Bepalen, op basis van de vastgestelde verantwoordelijkheden, waar het Bestuurlijk Overleg Oosterwold op wil sturen en welke instrumenten daarvoor nodig zijn. • Aandacht voor het lerend vermogen binnen en tussen de organisaties.

Vervolg	• Voorlopig verder gaan binnen Fase 1 en verschillende scenario's voor het verdere vervolg te onderzoeken (met en zonder op (korte) termijn beschikbaar komen van Rijksgronden onder reguliere pacht in dit gebied) en op basis van de scenario's bepalen op welk moment ook zal worden overgegaan tot het openstellen van Fase 2. • Bestuurlijke overeenkomsten verlengen, actualiseren of aanpassen. • Aandacht voor evaluatie in de bestuurlijke overeenkomsten.
Lessen van Oosterwold	• Bepalen welke rol in kennisuitwisseling en -ontwikkeling gewenst is en welke behoefte er is aan promotie van Oosterwold.
Aanbevelingen rapportage	
Ontwikkelfilosofie	
Beschouwing ontwikkelfilosofie vanuit evaluatie	**Algemeen** • Op gezette momenten aandacht hebben voor de ontwikkelfilosofie en bij eventuele afwijkende interpretaties binnen het Bestuurlijk Overleg Oosterwold een gedeelde agenda formuleren. **Projectontwikkelaars** • Eenduidige opstelling formuleren ten aanzien van projectmatige ontwikkelingen (projectontwikkelaars) met inachtneming van de verschillen tussen private gronden en grond in bezit bij Rijk en gemeenten; wat de belangrijke ontwikkelprincipes daarbij zijn en hoe daar op gestuurd wordt. **Stadslandbouw** • Standpunt bepalen over de filosofie achter en daarmee het doel van stadslandbouw in Oosterwold, met daarbij zowel aandacht voor het functionele ('productiviteit') als het ruimtelijke ('openheid') aspect. • Een 'bezielingsagenda' opstellen en stadslandbouw daarin als onderwerp agenderen. Belangrijk doel van een dergelijke 'bezielingsagenda' is het expliciet maken van ambities en uitwisseling van kennis tussen diverse betrokken partijen, waaronder natuurlijk initiatiefnemers. **Zelfvoorzienendheid energie en water** • Een 'bezielingsagenda' opstellen en zelfvoorzienendheid daarin als onderwerp agenderen. Belangrijk doel van een dergelijke 'bezielingsagenda' is het expliciet maken van ambities en uitwisseling van kennis tussen diverse betrokken partijen, waaronder natuurlijk initiatiefnemers. **Community** • Standpunt innemen ten aanzien van de rol en zeggenschap van initiatiefnemers in de ontwikkeling van Oosterwold. • Bepalen in hoeverre er in het proces van de ontwikkeling van Oosterwold een rol weggelegd is voor de overheid bij community building. **Vrijheid versus regels** • Helder definiëren wat in Oosterwold de publieke belangen zijn waar de overheid voor verantwoordelijk is en waar de verantwoordelijkheid van initiatiefnemers begint om op deze manier de juiste verwachtingen te scheppen en ook een kader te hebben voor toetsing van initiatieven en voor handhaving.

	Visie ruimtelijke ontwikkeling Oosterwold • Monitoren of de spelregels de gewenste uitwerking hebben in dat ze bijdragen een het geambieerde continu open en groen 'doorwaadbaar' landschap. • Bepalen of het beoogd programma van Oosterwold nog actueel is of dat het aanpassing behoeft. • Bepalen of en in welke mate sturing op het programma gewenst is en welke instrumenten daarvoor nodig zijn. **Passief grondbeleid** • Herbevestigen passief grondbeleid als uitgangspunt voor de ontwikkeling van Oosterwold. • Bepalen of de verbeteringen in de financiële administratie van Oosterwold voldoende houvast geven om te kunnen sturen op de financiële kant van de gebiedsontwikkeling. **Uniek woonmilieu, verrijking van het Almeers palet** • Monitoren belangstelling in tijd (hoeveel nieuwe geïnteresseerden per maand) en mate waarin geïnteresseerden ook daadwerkelijk initiatiefnemer worden. Bespreken wat voor betrokken partijen gezien wordt als 'voldoende belangstelling', waarbij uiteraard ook de bijdrage van Oosterwold aan Almere 2.0 in ogenschouw wordt genomen.
Ontwikkelstrategie	
Stappenplan	• Betere beschikbaarheid van basisinformatie over het stappenplan en de vereisten, waarbij ook aandacht besteed wordt aan het nut en noodzaak van de onderzoeken en aan de planning en kosten van onderzoeken. • Strikt handhaven van termijnen in het stappenplan en bij eventuele vertraging initiatiefnemers tijdig informeren. • Anticiperen op wijzingen in proces bij het vaststellen van het bestemmingsplan.
Spelregels	**Kaveltype** • Bepalen of de huidige mogelijkheden voor uitruil van percentages bijdragen aan de ontwikkelfilosofie. **Kavelindeling** • Nauwgezet volgen van de uitwerking van de spelregels 'aaneengesloten roodkavel' en de 'openbaar toegankelijke buitenrand' en heroverwegen van deze spelregels bij structureel ervaren knelpunten of geconstateerde uitwerking die niet bijdraagt aan de ontwikkelfilosofie. • Heroverwegen of de afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan ten aanzien van de kavelweg nu beantwoorden aan de ervaringen uit de praktijk. • Adresseren van de strijdigheid van de 'halve kavelweg' met het Bouwbesluit. • Bepalen of er voor de overheid een rol ligt om 'standaardovereenkomsten' voor het organiseren van een kavelwegvereniging aan te dragen. **Gebruik** • Bepalen of na standpuntbepaling over de filosofie achter en daarmee het doel van stadslandbouw in Oosterwold (zie bij hoofdstuk Ontwikkelfilosofie) de huidige definitie van stadslandbouw nog passend. **Zelfvoorzienendheid** • Bestendigen afspraken met de nutsbedrijven over de aanleg van de nutsvoorzieningen (wat zijn de randvoorwaarden voor de investering in aanleg voor de nutsbedrijven) en heldere communicatie over de afspraken. • Adresseren vraagstuk bluswatervoorziening en wie daarvoor verantwoordelijk is.

	Bebouwing roodkavel • Adresseren of de afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden op de roodkavel voldoende beantwoorden aan ervaringen uit de praktijk. **Algemene beschouwing op de spelregels** • Zorgen voor overzichtelijke en integrale communicatie over alle spelregels voor initiatiefnemers in Oosterwold. • Zorgen voor onderbouwing van het nut en de noodzaak bij alle spelregels en kritisch reflecteren op de vraag of het doel van de regel raakt aan de verantwoordelijkheid van de overheid en of voor het doel een wettelijke verplichting nodig is of dat het doel ook op andere manieren kan worden bereikt.
Bestemmingsplan (omgevingsplan)	• Beantwoorden van de vragen die er zijn in relatie tot de consequenties van het onherroepelijk vaststellen van bestemmingsplan. • Met aandacht voor gewenste innovatie in planologische regelgeving onderzoeken van de diverse aandachtspunten die ten aanzien van het bestemmingsplan met de evaluatie naar voren zijn gekomen en of het mogelijk is een mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan in te bouwen waarmee ook eventuele toekomstige aanpassingen relatief makkelijk te verwerken zijn.
Voortgezet gebruik: landbouw door ERF	-
Beheer	• Adresseren van de beheervraagstukken in Oosterwold: formuleren van een visie op het beheer en verhelderen van de verantwoordelijkheden van diverse partijen (waaronder bewoners en afzonderlijke gemeentelijke afdelingen).
Grondpolitiek	
Specifieke kavels en de generieke kavel	• Bepalen of het mixen van kaveltypes in de toekomst al dan niet ongewenst is, het doel en de uitwerking van de maatregel in ogenschouw nemend. • Bepalen of de ingezette verbetering van de monitoring van kaveluitgifte voldoet aan de behoefte aan inzicht in de voortgang van kaveluitgifte en realisatie van de generieke kavel en of daarbij voldoende onderscheid wordt gemaakt tussen Fase 1 als geheel en het pilotgebied. • Bepalen op welke manier de generieke kavel ook buiten het pilot gebied gerealiseerd moet worden (voor Fase 1 als geheel of bijvoorbeeld per vigerend kadastraal perceel?) en of daarvoor wijzigingen in het bestemmingsplan nodig zijn of een formele vorm van samenwerking tussen grondeigenaren. • Bepalen of er op basis van de huidige stand van zaken in het pilotgebied maatregelen genomen moeten worden om de uitgifte van kavels die minder hard gaan (zoals bedrijfs-, kantoren- en voorzieningenkavels) te stimuleren en kaveltypes die harder gaan te remmen.
Wijze van gronduitgifte	• Monitoren van de uitwerking in de praktijk van de (aangescherpte) verkoopregels. • Bepalen of de verbetering van de financiële administratie van Oosterwold voldoende inzicht geeft in de voortgang van de uitgifte van Rijksgrond en de daarmee gemoeide opbrengsten en de voortgang van de uitgifte van grond van de gemeente Almere.
Voortgezet gebruik grond	• Bepalen of huidige benadering van de afhandeling van gewasschade voldoet.
Grondprijs	• Inzichtelijk maken van de grondprijs in de totale kostenopbouw voor initiatieven in Oosterwold vergeleken met grondprijs en totale kostenopbouw in andere gebieden, voor zowel initiatiefnemers als andere belanghebbenden en geïnteresseerden.

Kostenverhaal	• Bepalen of de termijn van 20 jaar per anterieure overeenkomst praktisch is, of deze termijn (eventueel per vaste periode waarin overeenkomsten worden afgesloten, bijvoorbeeld 2016-2020) moet worden vastgezet op een jaartal, hoe verantwoording wordt afgelegd over de besteding van de exploitatiebijdrage aan initiatiefnemers en of er een rol is weggelegd voor initiatiefnemers in de besteding van de exploitatiebijdrage.
Bijdrage aan Fonds Verstedelijking Almere	• Prognoses voor de afdracht vanuit Oosterwold aan Fonds Verstedelijking Almere uit Oosterwold aanleveren aan het Bestuurlijk Overleg Almere 2.0 opdat deze kan beoordelen of de bijdragen van de drie partijen (Rijk, gemeente en provincie) in evenwicht zijn. • Signaleren aan het Bestuurlijk Overleg Almere 2.0 dat de grondslag van 7.000 woningen voor afdracht aan Fonds Verstedelijking Almere geen zekerheid van een maximaal af te dragen of te ontvangen bedrag met zich meebrengt. • Bepalen hoe omgegaan wordt met de door het Rijksvastgoedbedrijf gerealiseerde meerkosten en of hier nieuwe afspraken voor moeten worden gemaakt.
Organisatie en samenwerking	
Proces met initiatiefnemers	**Algemeen** • Voorzien in overzichtelijke, begrijpelijke en integrale informatievoorziening. • Bepalen van rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende organisaties per fase van de ontwikkeling van een initiatief en hier actief over communiceren. • Bepalen op welke manier meer gebruik kan worden gemaakt van de kennis en ervaring van initiatiefnemers in het proces van de ontwikkeling van Oosterwold en in eventuele acties naar aanleiding van deze evaluatie. **Organisatiespecifiek** *Gebiedsorganisatie Oosterwold* • Bepalen in welke mate de gebiedsorganisatie een rol heeft in het verbinden van initiatiefnemers en welke activiteiten daarbij passen. • Bepalen welke opstelling van de gebiedsorganisatie past bij initiatiefnemers op eigen grond. • Bepalen op welke manier het adaptief vermogen van de gebiedsorganisatie op de dynamiek van initiatiefnemers kan worden georganiseerd, bijvoorbeeld op het gebied van werkzaamheden, wijze van informatievoorziening of capaciteit. *Gemeente Almere* • Betere communicatie over het vergunningverleningsproces en vereisten en het nut en de noodzaak van de vereiste onderzoeken (zie ook het hoofdstuk Ontwikkelstrategie). • Bepalen op welke manier ervaringen van initiatiefnemers met de vergunningprocedure benut kunnen worden in het optimaliseren van het vergunningverleningsproces. • Bepalen of er een rol is weggelegd voor de kavelwinkel in de informatievoorziening over Oosterwold. *Waterschap Zuiderzeeland* – *ERF* – *Nutsbedrijven* • Bepalen of goede omgang tussen nutsbedrijven en initiatiefnemers nu duurzaam gerealiseerd is.

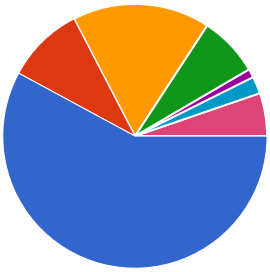
Organisaties onderling	• Bepalen op welke aspecten in de ontwikkeling van Oosterwold het Bestuurlijk Overleg moet en/of wil sturen en welke informatie daarvoor op welke momenten nodig is. • Agenda uitwerken voor het oppakken van bevindingen uit de evaluatie en het reserveren van capaciteit en financiële middelen om de bevindingen op te pakken. • Verhelderen gemeenschappelijke verantwoordelijkheden tussen partijen van het Bestuurlijk Overleg en borgen van de solide basis voor onderlinge samenwerking.
Organisaties intern	**Algemeen** • Aandacht besteden aan het lerend vermogen binnen de eigen organisatie om zo kennis- en competentieontwikkeling te stimuleren. **Organisatiespecifiek** *Gemeente Almere* • Anticiperen op de verwachte hausse aan omgevingsvergunningsaanvragen en de consequenties van de vaststelling van het bestemmingsplan. • Versterken van de samenwerking met de afdelingen die gaan over beheer van het stedelijk gebied in Oosterwold. • Bepalen op welke manier de belangen van de gemeente Almere zich verhouden tot bredere belangen van de ontwikkeling van Oosterwold en welke organisatorische vormgeving en/of verantwoording daar bij past. *Gemeente Zeewolde* • Anticiperen op een openstelling van Fase 2 in de organisatie, afgestemd op het besluit over het vervolg van de ontwikkeling van Oosterwold (zie Vervolg in de Managementsamenvatting). *Gebiedsorganisatie Oosterwold* • Bepalen welke rol de gebiedsorganisatie heeft ten aanzien van grond niet in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. • Bepalen op welke manier het adaptief vermogen van de gebiedsorganisatie op de dynamiek van initiatiefnemers kan worden georganiseerd, bijvoorbeeld op het gebied van werkzaamheden, wijze van informatievoorziening of capaciteit.

95 reacties

Overzicht

Vraag 1

Wat voor type initiatiefnemer bent u?



Individueel huishouden	**55**	57.9%
Samen met een ander huishouden	**9**	9.5%
Collectief, samen met 2 tot 10 huishoudens	**16**	16.8%
Collectief, samen met meer dan 10 huishoudens	**7**	7.4%
Ik neem initiatief voor anderen, tot 30 huishoudens	**1**	1.1%
Ik neem initiatief voor anderen, meer dan 30 huishoudens	**2**	2.1%
Anders, graag hieronder toelichten	**5**	5.3%

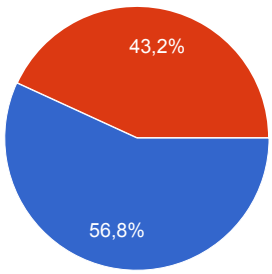
Eventuele toelichting

ik ben deel van giraffendorp. De enquete vul ik in voor mijn eigen kavel
Via een enthousiaste organisator
Ik heb me ingeschreven bij de BV Buitenplaats Oosterwold
Samen met zoon en zijn schoonouders
10 hectare lanbouwkavel
met 4 gezinnen/stellen willen wij een boerenerf realiseren, met schuurwoningen
Moestuintjes, Auguste Comteweg
Drie kavels, dus drie initiatieven die samen optrekken
beetje lastig, we hebben een kavel op Buitenplaats Oosterwold
Project "Buitenplaats Oosterwold"
2 woningen in combinatie met dagopvang zorg
Ook initiatief nemer voor anderen, meer dan 30 huishoudens.
Kavel aangekocht via Oosterwold B.V
individueel, op Buitenplaats

ReGen Villages is een BV, die als Holding in Nederland gevestigd is.
met 4 bevriende stellen naast elkaar, elk individueel ingeschreven, maar zijn van plan gezamenlijk dingen tot uitvoer te brengen
Professioneel ontwikkelaar en grondeigenaar in het gebied.

Vraag 2 - 4

Waar komt u vandaan?



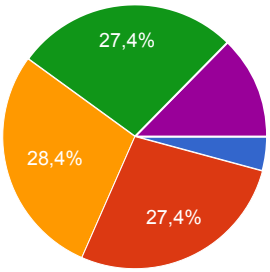
Almere	**54**	56.8%
Anders, graag hieronder toelichten	**41**	43.2%

Eventuele toelichting

Amsterdam
Hilversum
Bussum
Amsterdam
Haarlem
Baarn
Oosterwold is de enige locatie in Nederland waar zo'n initiatief mogelijk is
Ik heb de laatste 11 jaar in Amsterdam gewoond
Laren
Utrecht
Leusden
den haag
houten
Den Haag / Schiedam / Emmeloord
Purmerend
Stanford, USA en Arnhem, Nederland
Pijnacker
Wij komen vanuit Beverwijk
Nederland
Assen.
Zaandam

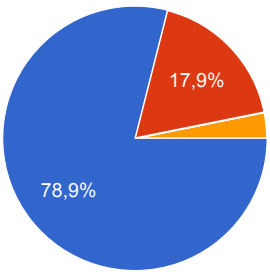
blaricum
De samenwerkende professionele partijen-grondeigenaren zijn actief in geheel Nederland en hebben ook activiteiten elders in Almere.
Schiedam
betuwe

Wat is uw leeftijd?



Jonger dan 30 jaar	**4**	4.2%
30-40 jaar	**26**	27.4%
40-50 jaar	**27**	28.4%
50-60 jaar	**26**	27.4%
Ouder dan 60 jaar	**12**	12.6%

Wat is uw opleidingsniveau?



Hoger (hbo+)	**75**	78.9%
Middelbaar (mbo, havo, vwo)	**17**	17.9%
Lager (lbo, vmbo, mavo)	**3**	3.2%
Anders, graag hieronder toelichten	**0**	0%

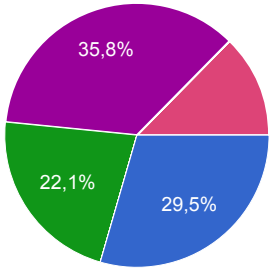
Eventuele toelichting

WO opgeleid
mijn partner is 50-60 jaar en eveneens HBO+
Met beide voorgaande vragen kunnen wij niet volledig uit de voeten. Bij de eerste vraag - leeftijd - is sprake van een leeftijdsverschil tussen mij en mijn partner. Ik ben net 50 en zij is 43. De vraag had dan ook beter anders kunnen luiden bijv. wat is de leeftijd van de oudste van iniatiefnemers en v.w.b. de tweede - opleidingsniveau - geldt eigenlijk hetzelfde, Die zou gezien verschil in opleiding beter kunnen luiden: wat is het hoogst genoten opleidingsniveau van

iniatiefnemers

Vraag 5

Op welke manier vernam u van de mogelijkheid te bouwen in Oosterwold?



Lokale (online) pers	**28**	29.5%
Landelijke (online) pers	**0**	0%
(Online) vakmedia	**0**	0%
Overig via internet	**21**	22.1%
Via vrienden, bekenden	**34**	35.8%
Via de gemeente	**0**	0%
Anders, graag hieronder toelichten	**12**	12.6%

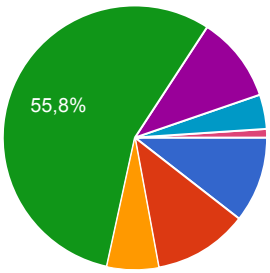
Eventuele toelichting

Een blaadje dat ik in de bus kreeg.
Waren op zoek naar oude boerderijen en liepen tegen dit initiatief aan.
Vlak bij onze woning is oosterwold
buren uit het gebied (Paradijsvogelweg)
En via de mensen die er nu aan het bouwen zijn
Ik had van Oosterwold nooit gehoord maar we liepen op Funda tegen het Moestuintjes project aan.
Architectuur excursie in Almere
via belangenvereniging Almere Hout
Beurs Bouwen en Wonen Utrecht
Via een ander nieuwbouwproject (CPO)
Tuinhout winkel
Via Facebook, oproep van Bosveld 1 voor nieuwe bewoners in hun project.
via advertentie van Daan Fröger
Het kwam op Facebook als voorgesteld bericht voorbij op m'n tijdlijn.
via zus
Advertentie Gooi en Eemlander
Advertentie
NL Consulaat in San Francisco

Via Frank Meijers
Giraffendorp
Via allemaal
funda.nl
toeval bij een open dag van een lofthome
De enige plek waar gezamenlijk wonen (met meer dan 3 adressen) planologisch mogelijk is in het buitengebied.
Via de site van Oosterwold buitenplaats
Als grondeigenaar en professioneel gebieds- en vastgoedontwikkelaar al jarenlang betrokken.

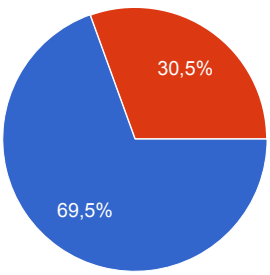
Vraag 6 - 7

Waar bent u in de realisatie van uw initiatief? Kies de laatst afgeronde stap.



Oriënterend/intakeformulier ingediend	**10**	10.5%
Groene stip	**11**	11.6%
Intentieovereenkomst	**6**	6.3%
Anterieure overeenkomst	**53**	55.8%
Omgevingsvergunning	**10**	10.5%
Bouw is gestart	**4**	4.2%
Gerealiseerd	**1**	1.1%

Vindt u dat er duidelijk over de stappen in het proces wordt gecommuniceerd?



Ja	**66**	69.5%
Nee	**29**	30.5%

Eventuele toelichting

Geen idee hoever de gemeente is met de omgevingsvergunning, nooit iets van gehoord. Zit al maanden te wachten.
De stappen mogen duidelijker beschreven

Verzoek gedaan tot plaatsen groene stip, plaats kavel gespecificeerd, nog geen goedkeuring.
We moeten nog naar de bijeenkomst op 7 juli, maar van de info op de website worden we niet wijzer...
...de afstand naar de gemeente toe is te groot, graag zouden wij meer inzicht willen in andere deelnemers en initiatieven. Een website waarop je jouw eigen initiatief kunt plaatsen en delen zou handig zijn. Wij zijn bij de gemeente voor een voorlichtingsbijeenkomst geweest en zitten in de oriënterende fase. Achteraf waren er eigenlijk alleen maar meer vragen bij gekomen.
Wel over de stappen maar niet wat de stappen inhouden
Ik heb nu ja ingevuld aangezien ik ja of nee moet aangeven. Alleen vind ik dat ik er nu nog niet een antwoord op kan geven. Ik moet nog naar een bijeenkomst
De stappen zijn duidelijk echter niet de vereisten van die bewuste stappen
de complexiteit maakt dat communicatie, hoe goed bedoeld ook, niet helder is. Soms is het te snel dus teveel, soms te traag
Dat komt wellicht omdat wij in het project Buitenplaats Oosterwold zitten, die voor ons de informatie verder op een rijtje zet
Er is niet van te voren duidelijk wat er exact wordt verwacht. Er was geen template ontwikkelplan, ruimtelijke onderbouwing, zodat we goed wisten wat we moesten aanleveren. Zo werd er bijvoorbeeld getoetst op waterberging in het ontwikkelplan, zodat dat we wisten dat het hierin moest.
Nu wordt er heel goed gecommuniceerd, maar dat was een jaar geleden een stuk minder.
Stappen zijn redelijk complex als je niet dagelijks met deze materie bezig bent. Deze complexiteit kan verminderen als duidelijker de stappen worden uitgelegd.
al wordt dit in toenemende mate opgepakt (o.a. mails met informatie)
zou graag een stappenplan zien hoewel het best kan dat er al zoiets ergens is gepubliceerd, dan is het mijn 'fout'
het kan duidelijker
het is me nog niet geheel duidelijk hoe grondverwerving gaat
Op de website stond bijvoorbeeld initiatiefplan vermeld, maar dat was niet nodig (alleen Bijlage A)
Lang geen reactie en website is erg onduidelijk, hier kan veel meer en duidelijker informatie op komen te staan. Dit scheelt jullie denk ik heel veel telefoontjes, mailtjes en tijd!
Ik refereer aan periode voor najaar 2015
Voor zover ik daar zicht op heb. Het hele formele voortraject is door een ander persoon binnen ons CPO gedaan. We hebben er een half jaar over gedaan om bij de gemeente duidelijk te krijgen wat hun nog tegenhield om de vergunningaanvraag in behandeling te nemen. De aanvraag was begin maart 2015 en de spelregels leken keer op keer aangepast te worden. En niemand kon ons inzicht verschaffen in de nog te nemen stappen en hoe lang het zou gaan duren. Uiteindelijk hielp alleen een escalatie via de wethouder. Datzelfde geldt voor de vereisten en planning van de NUTS. Eindeloos verstoppertje spelen. Nu lijkt het wel op rit te komen, maar wel een half jaar te laat, wij bouwen zonder water en stroom.
miste belangrijke informatie
AO werd verstuurd dag voordat we moesten tekenen en er veranderen steeds dingen
Vooral in het begin was mij niet goed duidelijk wat de verschillende stappen zijn, wat ze inhouden en hoe ik daar informatie over kon vinden. Ik moet daarbij wel zeggen dat ik niet de indruk had dat het gebruikelijk was rechtstreeks naar het team Oosterwold en de

gebiedsregisseur te bellen.

Kan nog duidelijker

als je vragen heb aan vergunningen duurt het lang voordat je antwoord krijg en mondeling is er heel iets anders verteld

De hoofdlijn zijn duidelijk. Gedurende het proces worden de details belangrijker en het blijkt dat daar vanuit de gemeente niet altijd eenduidig over gecommuniceerd wordt, of dat er nog geen concreet antwoord beschikbaar is; zeg maar voortschrijvdend inzicht vereist is

Het is mij opgevallen dat er in dit proces bijzonder vaak slecht gecommuniceerd wordt tussen gemeente en initiatiefnemers en ook tussen diverse afdelingen binnen de gemeente onderling. Op zich niet heel raar gezien het unieke en nieuwe van dit project, maar het heeft in ons geval wel diverse malen vertragend gewerkt met vervelende financiele en praktische consequenties.

Doordat er tussentijds nog beslissingen genomen moeten worden (brandweer , vitens, archeologisch onderzoek) is er geen rechte stappenplan lijn . Loopt dan wat door elkaar heen. En de verplichtingen die ook weer her en der zijn. met name op tijd dingen indienen.

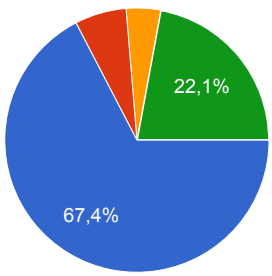
Landbouwgrond toegezegd, op laatste moment toch niet beschikbaar; kavel verplaatst zonder overleg; van te voren stond vast dat er 2x archeologisch onderzoek moest plaatsvinden, is niet gecommuniceerd

beetje

De communicatie en het maken van afspraken is erg gericht op invididuele of (mini)collectieven van particulieren. De indruk bestaat dat men met professionele partijen die reeds grondeigenaar zijn minder koers heeft.

Vraag 8 - 9

Wat voor type kavel heeft u (op het oog)?



Standaard kavel	**64**	67.4%
Landschapskavel	**6**	6.3%
Landbouwkavel	**4**	4.2%
Mix, graag toelichten (NB dit is momenteel niet meer mogelijk)	**21**	22.1%

Eventuele toelichting

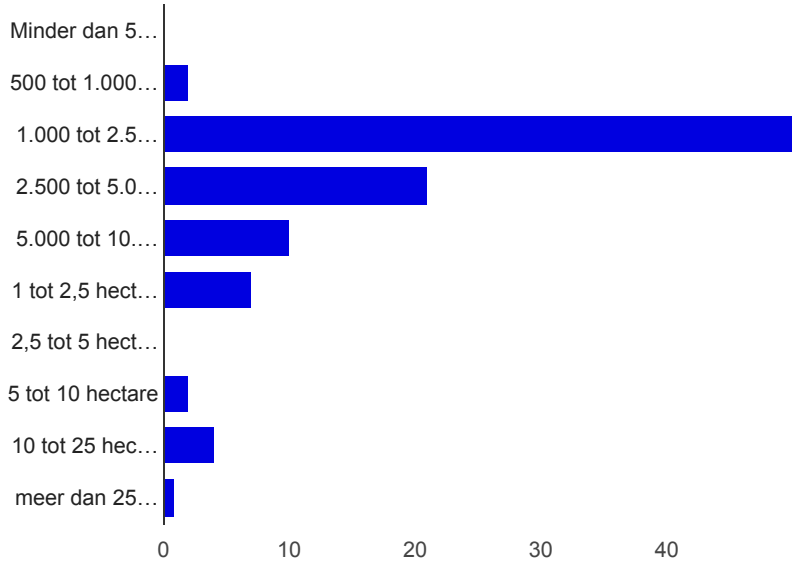
Stadslandbouwproject

We hebben een optimum gezocht qua ruimte om ons heen zodat de woningen ruimtelijk goed int het landschap zouden passen en de prijs van de grond.

we willen een huis bouwen en stallen met faciliteiten voor 6 sportpaarden. Veel land voor

paardenweides
Vb er wordt mogelijkheid gegeven om een keus te maken tussen diverse kavels. Later bleek dat er uitsluitend nog maar standaard kavels worden uitgegeven
"stadslandbouw"
Deel landbouw en deel standaardkavel
Standaardkavel + Landbouwkavel
50% standaard en 50% landbouw
landbouw en standaard
Heel jammer dat het aankopen van een landbouwkavel niet meer mogelijk is.
We hadden deel landbouw gewild maar dat kon al niet meer
Landbouw en bouwkavel
Nog niet bekend, moet nog besproken worden.
Buitenplaats
Woningen, Integraal systeem voor energieproductie, voedselproductie en afval(water)verwerking met o.a. landbouwgrond
mix van standaard en landbouw, ongeveer 45%/55%
Wij hebben een standaard kavel met een aanvullende landbouwkavel ivm aansluiting kavelsloot
weet het niet precies
In alle communicatie hadden we afgesproken dat we standaard- en landbouwkavel zouden kopen. Door een fout van de gemeente (toegegeven) werd de mogelijkheid om landbouwgrond te kopen opeens eruit gehaald.
50%landschap, 25%stadslandbouw en 25%standaard
combi van landbouw en standaard.
De beperkte beschikbaarheid is niet goed gecommuniceerd . Of lette ik niet op?
Grond is reeds in ons eigendom en niet van of via de gemeente verkregen.
standaard + landbouw

Wat is de (beoogde) omvang van uw kavel? Als meerdere kavels, graag toelichten aantal en omvang per kavel.



giraffendorp bestaat uit 6 kavels, totaal net geen hectare, mijn kavel is 3.000m2
Ik wil mijn huidige kavel uitbreiden (extra grond aankopen)
2 kavels van 5000 m2, 1 van 7000 m2 en 1 van 8000m2. Laatste kavel is en kavel die gezamelijk gebruikt haar worden er wordt geen woning op gebouwd maar een schuur.
700 tot 1200 m2
meren deel is bedoeld voor de paardenweides
4 kavels van ongeveer 1800 meter per stuk
4000 m2
Ik zou graag 2 kavels willen aankopen. 1 voor eigen bewoning en 1 om na realiseren van bebouwing te verhuren /verkopen.
kleine hectare voor beide huishoudens samen
2de initiatief is ca 10 ha
1200m2
Voor negen huishoudens
1x 1000m2, 1x 1500m2 en 1 x 4000m2 = 6500m2
Moet ook nog verder uitgezocht worden ivm budget.
5600m2 totaal
1400 tot 1600 m2 afhankelijk van wat we willen gaan realiseren
twee kavels . 4000 en 2000 m2
Liever meer maar door abrupte prijsverhoging en niet beschikbare andere kavels moeten minderen.
Grond is reeds in ons eigendom en niet van of via de gemeente verkregen.

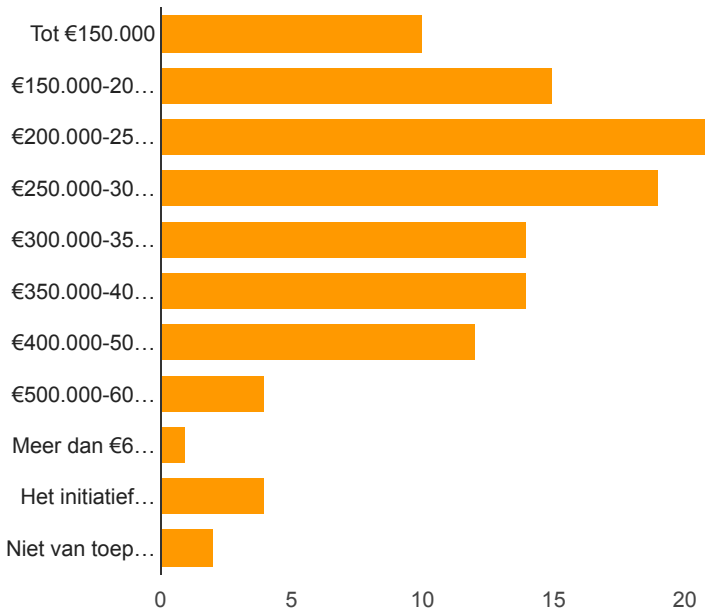
Vraag 10 - 12

Voor hoeveel huishoudens realiseert u een woning in uw initiatief? Getal invullen.

1
2

3
4
9
6
64
1
3 woningen, 1 huishouden per woning
7
1 x
100
100-500
eerste 1 en later mogelijk een tweede woning
wij realiseren met elkaar 9 woningen, maar ik ben niet de kartrekker/projectleider van ons project
1 huishouden
2-3
Meer dan 1.000.
5

Welk bouwbudget per huishouden past bij de ontwikkeling van uw initiatief? Als meerdere antwoorden dan graag toelichten.



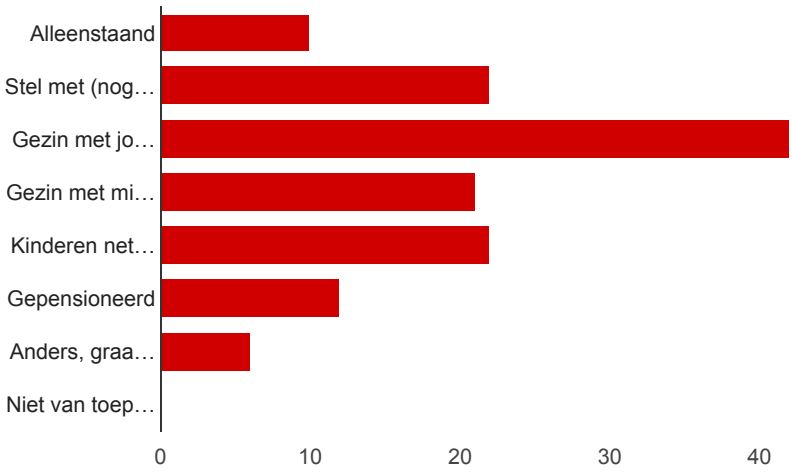
Tot €150.000	**10**	10.5%
€150.000-200.000	**15**	15.8%
€200.000-250.000	**24**	25.3%
€250.000-300.000	**19**	20%
€300.000-350.000	**14**	14.7%
€350.000-400.000	**14**	14.7%

€400.000-500.000	**12**	12.6%
€500.000-600.000	**4**	4.2%
Meer dan €600.000	**1**	1.1%
Het initiatief omvat (ook) huurwoningen, graag toelichten aantal en huurprijs/-segment	**4**	4.2%
Niet van toepassing, ik realiseer geen woningen	**2**	2.1%

Eventuele toelichting

Dit is de totale investering die als budget staat inclusief aankoop grond
2 stuks van 400000 1 van 500000
Ons budget ligt tussen de 400000 en 500000, voor de andere deelnemers die wij zoeken is dit nog niet duidelijk
Dat is de begroting en we hopen het voor minder te realiseren.
vraagstelling nvt voor ons: wij bouwen zelf in een voor ons ontwikkeld project.
Combinatie van 2 woonhuizen en zorgruimte onder 1 kap.
1 tot 3 B&B, waarvan max 2 Tiny houses
Als het alleen om het huis gaat €150.000, totaalbudget rond de €190.000
bouwkosten excl grondkosten
Focus ligt eerst op het realiseren van de onderneming.
'betaalbare'huurwoningen, ook voor huishoudens met een basisinkomen
Verschillende woonvormen en kwaliteitsklassen. 25 tot 30 % huurwoningen tot € 700
het maximale budget wat wij kunnen uitgeven bedraagt 298k maar het hoeft niet op. Wanneer ook aanpassing van een prefabwoning uit Roemenie door BVKK tot de mogelijkheden behoort dan kunnen we het voor +/- 250k realiseren
de twee percelen samen 6000 m2
Kan iets meer worden
Huurwoningen: in ieder geval sociale huurwoningen. (Overigens: daar lijken we vooralsnog de enige in te gaan zijn. Hetgeen te denken geeft over de 30%-norm.)
exclusief grondkosten

Welk huishoudentype of levensfase past bij uw initiatief? Meerdere antwoorden mogelijk.



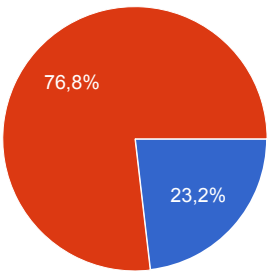
Alleenstaand	**10**	10.5%
Stel met (nog) geen kinderen	**22**	23.2%
Gezin met jonge kinderen	**42**	44.2%
Gezin met middelbare schoolgaande kinderen	**21**	22.1%
Kinderen net het huis uit	**22**	23.2%
Gepensioneerd	**12**	12.6%
Anders, graag hieronder toelichten	**6**	6.3%
Niet van toepassing, ik realiseer geen woningen	**0**	0%

Eventuele toelichting

Eind dit jaar gepensioneerd
2 stuks gepensioneerd en 1 maal jong gezin met kinderen
brede bezetting vanuit alle leeftijdscatagorieën
stel zonder kinderen
Nog niet gepensioneerd, 60+ en werkend
Vader, moeder, 3 kinderen (2, 6, 12 jaar)
2 gezinnen met jonge kinderen + opa en oma
Gezin met jonge kinderen en bejaarde oma
gezin met kinderen die minstens 7 jaar zelfstandig wonen
Stel met kinderen van partner maar niet bij ons inwonend
meer-generaties-gemeenschap
2 kinderen, 9 en 12jr
samenwonend
Lat relatie met kinderen
We zijn voornemens aan te gaan bieden aan een brede doelgroep.

Vraag 13

Had u voordat u initiatief nam in Oosterwold al ervaring met het realiseren van een bouwproject?



Ja	**22**	23.2%
Nee	**73**	76.8%

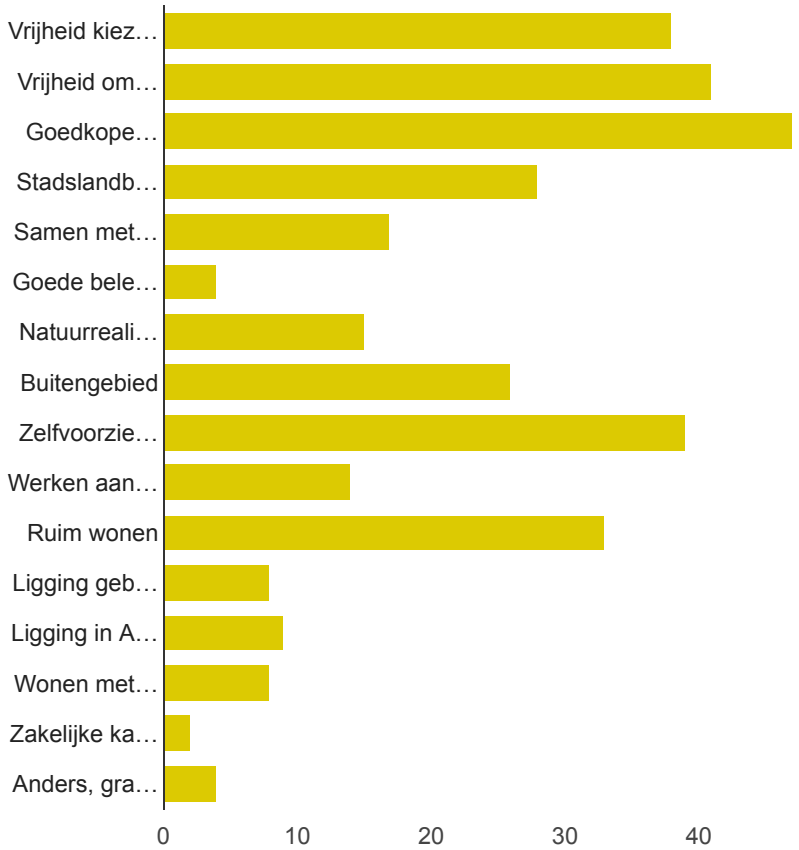
Eventuele toelichting

Nieuwe villa.
CPO

Wel veel kennis
3x
vernieuwbouw in zeer klein project samen met ontwikkelaar
Wel eigen huis compleet verbouwd, waarbij alleen buitenmuren en tussenverdieping zijn blijven staan
Projectleider in de bouw
als projectleider, als bewoner en als volksvertegenwoordiger
wel uitgebreide verbouwing van woonboot
verbouwingen eigen woning
In de Buitenkans. Cpo

Vraag 14

Wat waren voor u de belangrijkste motieven om initiatief te nemen in Oosterwold? Maximaal 3 antwoorden.



Vrijheid kiezen plek en omvang kavel	**38**	40%
Vrijheid om te bouwen wat je wil	**41**	43.2%
Goedkope bouwgrond	**47**	49.5%
Stadslandbouw	**28**	29.5%
Samen met anderen een gemeenschap opbouwen	**17**	17.9%

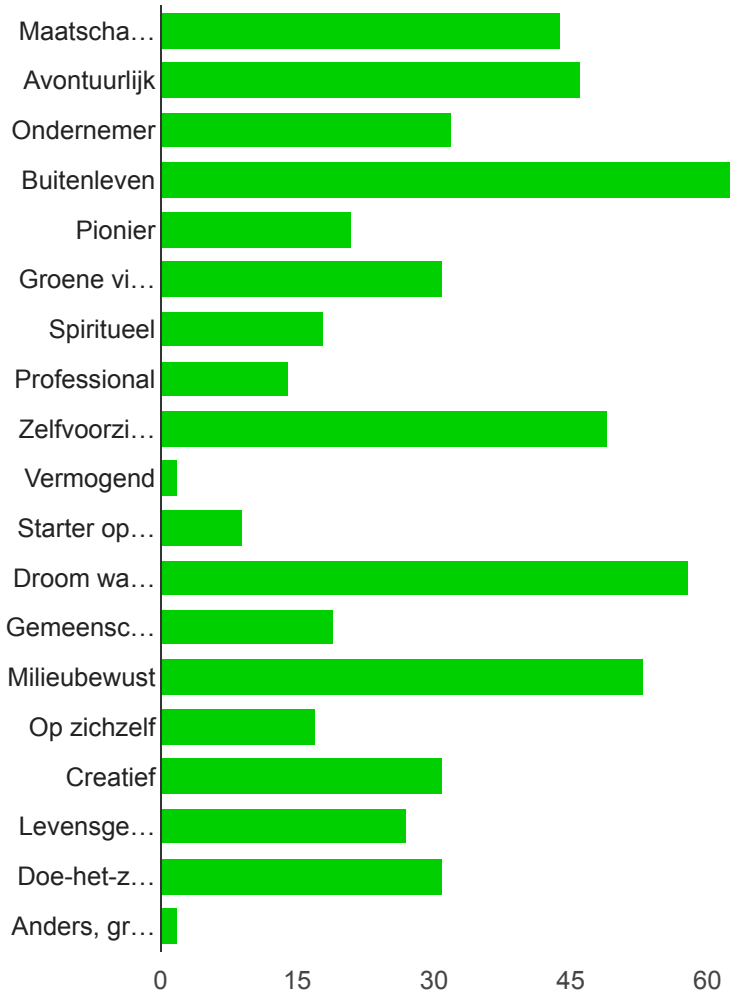
Goede belegging	**4**	4.2%
Natuurrealisatie	**15**	15.8%
Buitengebied	**26**	27.4%
Zelfvoorzienendheid	**39**	41.1%
Werken aan huis	**14**	14.7%
Ruim wonen	**33**	34.7%
Ligging gebied ten opzichte van andere steden	**8**	8.4%
Ligging in Almere	**9**	9.5%
Wonen met familie/vrienden	**8**	8.4%
Zakelijke kans (projectontwikkeling)	**2**	2.1%
Anders, graag hieronder toelichten	**4**	4.2%

Eventuele toelichting

wonen met gelijkgestemden
Jammer dat ik er maar 3 mag aangeven. Zou anders ook vrijheid kiezen kavel en omvang, zelfvoorzienend en stadslandbouw
het planologische concept als zodanig
rust en ruimte
Actief ouder worden
Eindelijk mijn kans om een hectare te kopen en dan nog om de hoek tussen gelijkdenkenden
Onze sleutelwoorden zijn "rust" en "ruimte".
Grondeigendom.

Vraag 15

Welke steekwoorden passen bij u als initiatiefnemer? Meerdere antwoorden mogelijk.



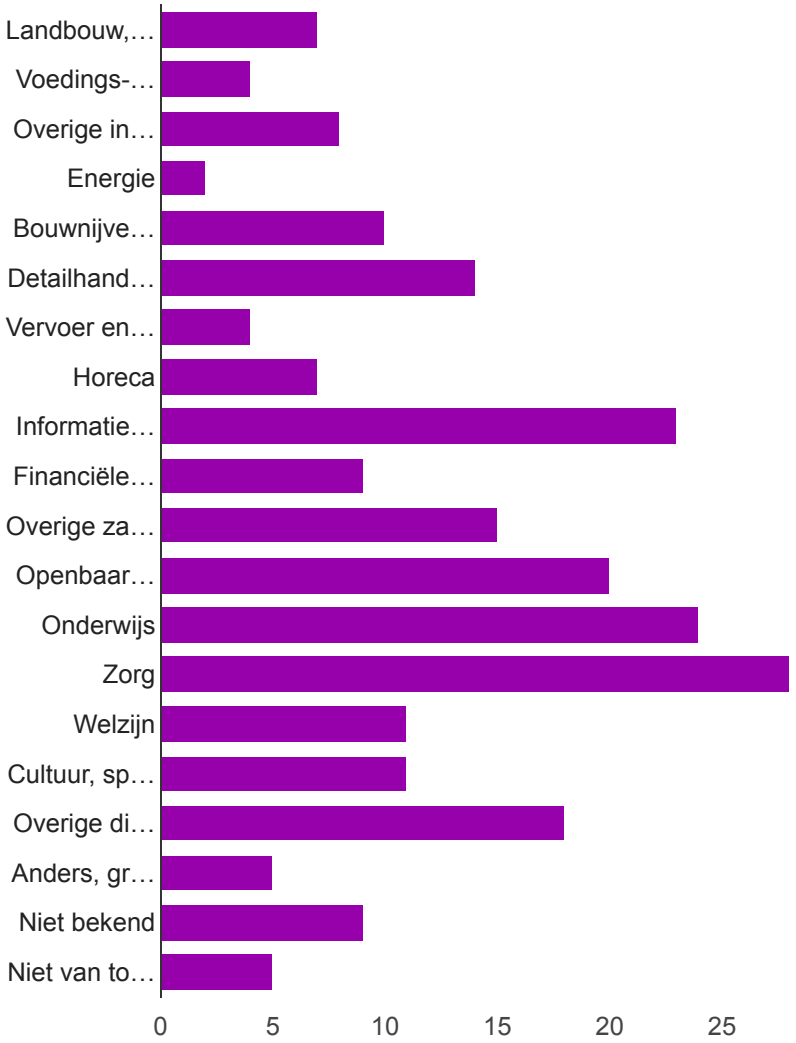
Levensgenieter	**27**	28.4%
Doe-het-zelver	**31**	32.6%
Anders, graag hieronder toelichten	**2**	2.1%

Eventuele toelichting

Sociaal
levensgenieter
Zelfvoorzienend familiedomein neerzetten
Deze vraag is relevanter te beantwoorden door onze toekomstige kopers.

Vraag 16

In welke sector zijn volwassen toekomstige bewoners in uw initiatief werkzaam (geweest)? Meerdere antwoorden mogelijk.



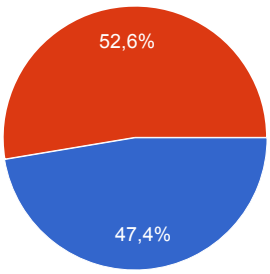
Voedings- en genotmiddelenindustrie	4	4.2%
Overige industrie	8	8.4%
Energie	2	2.1%
Bouwnijverheid	10	10.5%
Detailhandel, groothandel	14	14.7%
Vervoer en opslag	4	4.2%
Horeca	7	7.4%
Informatie en communicatie	23	24.2%
Financiële dienstverlening en onroerend goed	9	9.5%
Overige zakelijke dienstverlening	15	15.8%
Openbaar bestuur en overheidsdiensten	20	21.1%
Onderwijs	24	25.3%
Zorg	28	29.5%
Welzijn	11	11.6%
Cultuur, sport en recreatie	11	11.6%
Overige dienstverlening	18	18.9%
Anders, graag hieronder toelichten	5	5.3%
Niet bekend	9	9.5%
Niet van toepassing, graag hieronder toelichten	5	5.3%

Eventuele toelichting

creatief… fotograaf
Media
Wij zijn geen initiatiefnemers
IT
Wij haken aan bij andere initiatiefnemers
productontwerp
Zelfstandige
Gepensioneerd
Woningcorporatie
Natuurlijke huidverzorging
wetenschappelijk mederwerker energie innovatie/ partner horeca

Vraag 17

Realiseert u ook werkplekken (van kantoor-aan-huis tot bedrijf) met uw initiatief?



Ja, namelijk... (graag toelichten type bedrijf en hoeveel mensen er naar verwachting zullen werken)	**45**	47.4%
Nee	**50**	52.6%

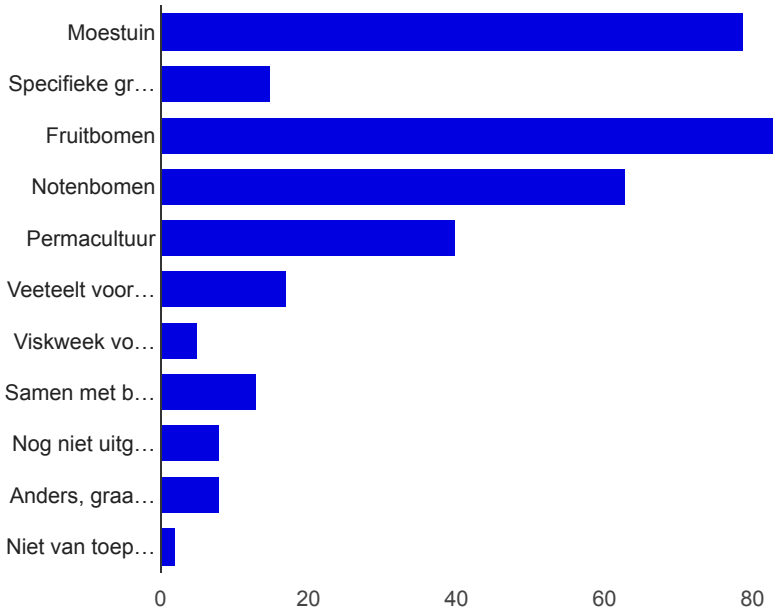
Eventuele toelichting

waarschijnlijk een micro brouwerij
Evt meditatielessen aan huis
Adviesbureau op gebied van grondmechanica (4 personen), architectenbureau(3 personen)
ca. 5 woonhuizen
Werkplek voor ongeveer 3-5 werknemers
eenmansbedrijf
Geen bedrijf wel hap-snap hulp
In eerste instantie zeg ik nee maar heb wel ideeën maar moet hier eerst meer info over vragen naar de mogelijkheden
dienstverlening 2
1 persoon, IT dienstverlening
workshopruimte en kleinschalige verwerking van lokale (tuinbouw)producten, 2 mensen

Wel eens thuiswerken met laptop op keukentafel
een persoon
kantoor aan huis 2 pers, stadslandbouw 2 pers
acupunctuurpraktijk / 1 persoon werkzaam
Zorgboerderij voor 15 clienten doelgroep ouderen met dementie via PGB WMO + 10 clienten met arbeidsgerichte dagbesteding via PGB WMO onder leiding van 4 ftw.
Eigen praktijk en muziekstudio
Dagbesteding mensen met beperking of schoolproject voor jongeren
Zzp
2 werkplekken voor 2 mensen
Ruimte voor cursussen en activiteiten en B&B/Airbnb
wij zijn beiden zzp en werken op locatie en vanuit huis
Bestaande éénmanszaak zal daar worden voortgezet (webdevelopment)
Kunstenaars Verloskundigen Acteurs
Stadslandbouw
Goudsmederij pottenbakkerij
coach, trainer, fotograaf, grafisch ontwerper
Prive Wellness, 3 medewerkers
1 werkplek als zelfstandige
Zzpers
verloskundige praktijk voor 1 of 2 vroedvrouwen
dienstverlening ICT en advisering. Twee werknemers thuiswerkplekken
groffe schatting zegt: de helft van de volwassenen werkt OF aan/vanuit huis als zelfstandig ondernemer (ZZP-er) EN/OF in de collectieve voedsel- en energieproductie
Dienstverlening en professionele diensten
Zakelijke en overige dienstverlening: twee werkplekken (kantoor-aan-huis).
eenmanszaak, audio nabewerking
In eerste instantie komen alleen wij aan het werk. De mogelijkheid om er een zorgboerderij van te maken wordt nog onderzocht
eigen ondernemer met webshop (zzp)
verloskundige praktijk aan huis
Alleen thuiswerkplek
Als creatief persoon workshops organiseren in diverse onderwerpen. Of het faciliteren
kantoor aan huis
2
Bakkerij 1-2 personen Koffiehuis /landwinkel 1 persoon Houtwerkplaats 1 persoon Coaching?
Praktijkruimte voedings coaching en B&B (eenmanszaak, geen personeel)
thuis werk
Woon-werken en mogelijk ook werken is onderdeel van een initiatief c.q. initiatieven met een omvang als de onze.
wij starten een jongerenproject waar meerdere jongeren een eigen bedrijvigheid gaan starten

Vraag 18 - 20

Op welke manier geeft u invulling aan stadslandbouw? Meerdere antwoorden mogelijk.



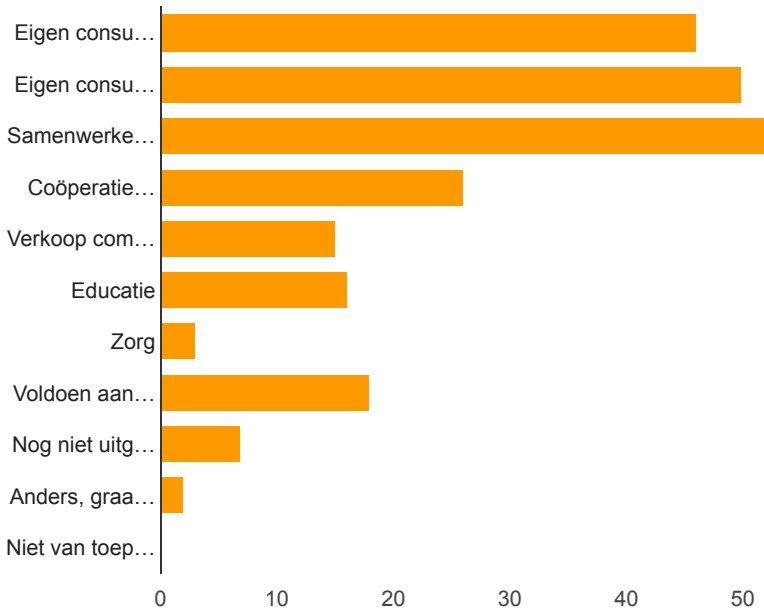
Moestuin	**79**	83.2%
Specifieke groenteteelt	**15**	15.8%
Fruitbomen	**85**	89.5%
Notenbomen	**63**	66.3%
Permacultuur	**40**	42.1%
Veeteelt voor consumptie	**17**	17.9%
Viskweek voor consumptie	**5**	5.3%
Samen met buren van andere kavels	**13**	13.7%
Nog niet uitgedacht	**8**	8.4%
Anders, graag hieronder toelichten	**8**	8.4%
Niet van toepassing, want ik ontwikkel alleen een landschapskavel	**2**	2.1%

Eventuele toelichting

Bloemenpluktuin
Gewassen verbouwen en bedrijf starten
En verder moet ik het nog uitdenken
Nog niet concreet gepland, maar indicatief beantwoord.
kippen en bijen
Bloementuin voor bijen
Wijnbouw en ander fruit
En kippen
Voedselbos

Bijen
Aquaponics, kweken in glazen kas (behorend bij kashuis), eventueel kippen, eenden, varkens.
kweek van biomassa (wilgebomen) voor verwarming, graan
We trachten invulling te geven aan een combinatie van ontzorgen door middel van een professionele stadslandbouwer, met veel ruimte voor betrokkenheid van / participatie door de bewoners.
voedsel bosrand
(geneeskrachtige) kruidentuin

Welk doel heeft u voor ogen voor stadslandbouw? Meerdere antwoorden mogelijk.



Eigen consumptie, niet per se zelfvoorzienend	**46**	48.4%
Eigen consumptie, zo veel als mogelijk zelfvoorzienend	**50**	52.6%
Samenwerken, ruilen met buurtbewoners	**54**	56.8%
Coöperatie met buurtbewoners	**26**	27.4%
Verkoop commercieel	**15**	15.8%
Educatie	**16**	16.8%
Zorg	**3**	3.2%
Voldoen aan de regels voor Oosterwold	**18**	18.9%
Nog niet uitgedacht	**7**	7.4%
Anders, graag hieronder toelichten	**2**	2.1%
Niet van toepassing, want ik ontwikkel alleen een landschapskavel	**0**	0%

Eventuele toelichting

Misschien dat ik nog wijn en bier ga maken
"Verkoop commercieel" mogelijk in verdere toekomst en nog steeds kleinschalig
laten zien dat stadslandbouw ook goed voor de natuur kan zijn

Samenwerking met Almeerse weelde
Commercieel doel pas na 5 a 10 jaar
Eventueel op het menu bij de Private Wellness.
Eogen consumptie, deels verkoop en deels wordt weggegeven aan mensen die niet zelf in hun boodschappen kunnen voorzien

Van welke ondersteuning maakt u gebruik (of bent u van plan gebruik te maken) bij het invulling geven aan stadslandbouw?

Geen ondersteuning	**55**	57.9%
Adviseur	**28**	29.5%
Anders, graag hieronder toelichten	**14**	14.7%

Eventuele toelichting

ik vind dat er te krampachtig wordt gekeken naar de invulling van de stadslandbouw, omdat partijen zoals BAH hier op drukken. Het is een beknotting van de totale vrijheidsgedachte van Oosterwold. Het is erg jammer dat dit onder het vergrootglas ligt
Zelf creatief
Eventueel met buren en zaai/wied/oogsthulp.
Vrienden die al langer leven van eigen tuin.
Project over permacultuur van de universiteit van Wageningen.
Daar had ik nog niet over nagedacht.
weet nog niet
Buitenplaats Oosterwold BV en en eigen tuinarchitect met ervaring
Een van ons volgt momenteel de opleiding Permacultuur
Wordt al in voorzien door de initiatiefnemers
Via Warmonderhof
Xavier San Giorgi van http://foodforestry-development.nl
permacultuur cursus en familie met ervaring
Op dit moment nog geen zicht op
Eigen verdieping en ervaring
landschaptuinarchitect
Nog niet over nagedacht.
informatie via Buitenplaats BV.
bouwkundigbureau maken bouwtekening aannemer bouw skelet woning
Lokaal werkende agrariers
Nog in beraad

internet, literatuur

Cursus Warmonderhof

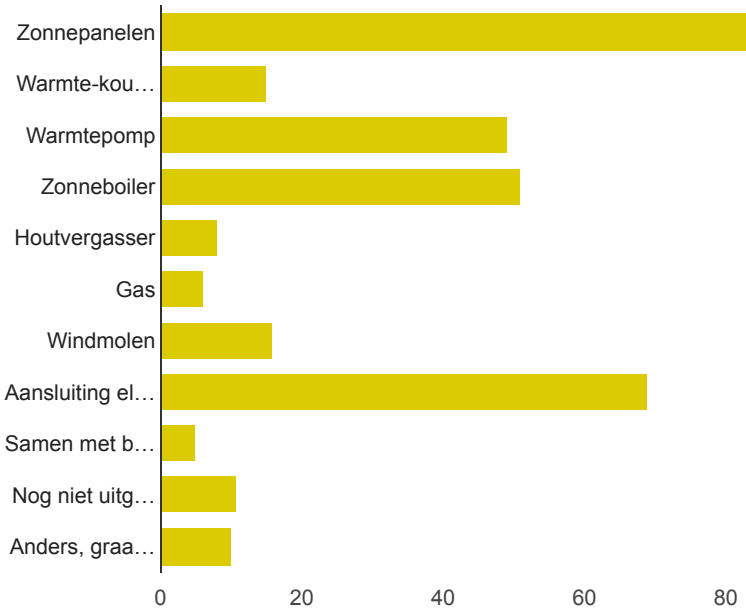
Professionele stadslandbouwer(s) / biologische boeren, juist ook met een bevlogenheid en pratijkkennis en -ervaring op dit en ook educatief vlak.

Zelf heb ik voldoende teelttechnische kennis

zelf de juiste jongeren met BD landbouw opleiding aantrekken in het project

Vraag 21 - 22

Hoe voorziet u in uw initiatief in energie en warmte? Meerdere antwoorden mogelijk.



Zonnepanelen	**89**	93.7%
Warmte-koudeopslag	**15**	15.8%
Warmtepomp	**49**	51.6%
Zonneboiler	**51**	53.7%
Houtvergasser	**8**	8.4%
Gas	**6**	6.3%
Windmolen	**16**	16.8%
Aansluiting elektriciteitsnetwerk (Liander)	**69**	72.6%
Samen met buren van andere kavels	**5**	5.3%
Nog niet uitgedacht	**11**	11.6%
Anders, graag hieronder toelichten	**10**	10.5%

Eventuele toelichting

hout-cv kachel

Houtkachel verwarmt bufferVat

Regenwateropslag, grijswatercicuit.
is nog in ontwikkeling
Houtkachel als noodkachel en de rest wordt nog uitgezocht (elektrische cv?)
Ben dit druk aan het uitzoeken
Alleen elektriciteit als zonnepanelen niet genoeg rendement hebben. Mogelijk is daarvan sprake in de winter. Intentie is dat dat niet nodig is.
Zeer goede isolatie , drie dubbel glas, hout stook (catalisator)
wordt nog verder uitgewerkt
leemkachel, houtoven
Windmolen via coorporatie, reeds in bezit, staat niet in Almere
warmtepomp=lucht/water warmtepomp. Daarnaast gebruik maken van passieve zonnewarmte en een speksteenkachel. en besparende maatregelen zoals goede isolatie, laagtemperatuurvloerverwarming, hotfill-wasmachine, wtw-douchedrain.
Warmtepomp: op basis van Lucht-Water
Pelletkachel
Nog niet in detail uitgewerkt maar sowieso zelfvoorzienend met Liander als back-up
Pelletkachel/ houtgestookt fornuis met cv aansluiting
luchtwarmtepomp waarschijnlijk
Kan nog alle kanten op.
Bioreactor thermisch en elektra + warmte opslag onderwoning
houtkachel
houtpellet cv
Aansluiting elektriciteitsnetwerk enkel voor teruglevering
Bij een initiatief met een omvang als de onze leggen we ons niet op voorhand vast op 1 technische oplossingsrichting. Het ligt voor ons het meest in de rede om in ieder geval niet de koers van grootschalige/centrale opwekking te kiezen.

Van welke ondersteuning maakt u gebruik (of bent u van plan gebruik te maken) bij uw oplossing voor energie en warmte?

Geen ondersteuning	**27**	28.4%
Adviseur	**67**	70.5%
Anders, graag hieronder toelichten	**10**	10.5%

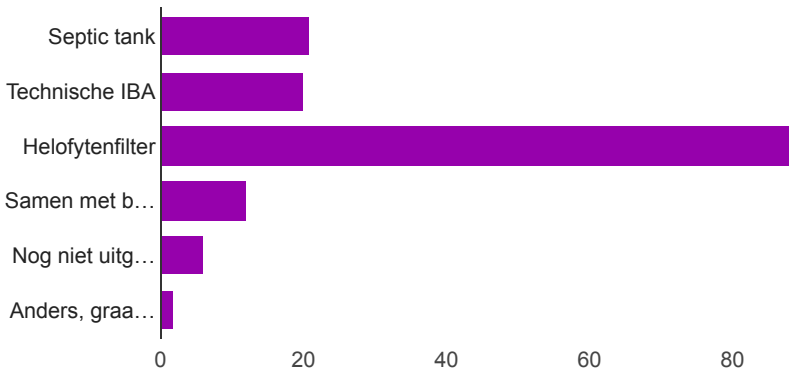
Eventuele toelichting

Vooralsnog geen ondersteuning, ideeën zijn nog niet vastomlijnd, kijken wat mogelijk is.
Samen met buren doen we onderzoek

Misschien wel als ik tegen problemen aanloop om hulp in te schakelen
Advies aan de hand van subsidie van de gemeente.
Advies is onderdeel van ons project.
ism architect
voor type luchtwarmtepomp
Wordt voorzien in collectief inkoop van producten en advies met toekomstige mede bewoners van de Buitenplaats
Via initiatieven subsidie onderzoeken energievraagstuk gezamenlijk met alle kavels/buren van ons deeltje Oosterwold
Via Sustainer Homes, die ons huis realiseert. Zij verzorgen de off grid voorzieningen
Bespreken met mede initiatiefnemers
en architect van ons huis
adviseur vanuit de gemeente project Greencity`s
Op Buitenplaats heeft zich een groepje initiatiefnemers gevormd, samen zoeken wij dit zoveel als mogelijk uit.
internet
architect / bouwkundig buro
internet, literatuur, fabrikanten
Binnen de eigen professionele organisatie aanwezige kennis en kunde.

Vraag 23 - 25

Hoe organiseert u de zuivering van uw afvalwater? Meerdere antwoorden mogelijk.

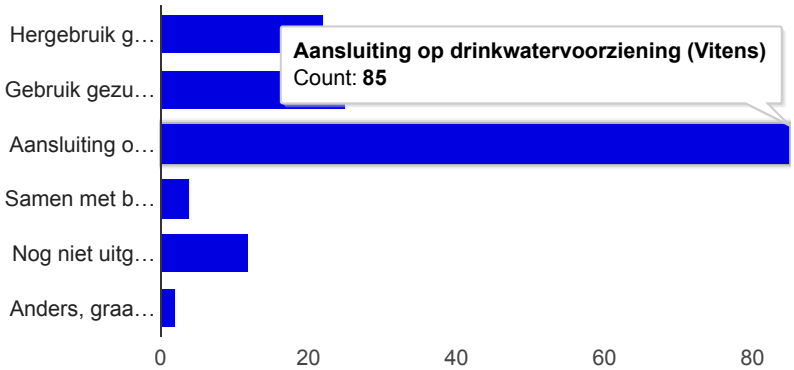


Septic tank	**21**	22.1%
Technische IBA	**20**	21.1%
Helofytenfilter	**88**	92.6%
Samen met buren van andere kavels	**12**	12.6%
Nog niet uitgedacht	**6**	6.3%
Anders, graag hieronder toelichten	**2**	2.1%

Eventuele toelichting

Wordt individueel per kavel in voorzien door ontwikkelaars: IBA klasse III
Kan nog alle kanten op.
+ composttoilet afvalwater als plantgietwater in groeiseizoen
composttoilet
Diverse oplossingen zijn denkbaar en die zijn mede afhankelijk van de situering in het gebied en de mogelijkheden in het omliggende gebied, alsook de nabijheid van bestaande infrastructuren voor sanitatie.

Hoe organiseert u de drinkwatervoorziening? Meerdere antwoorden mogelijk.



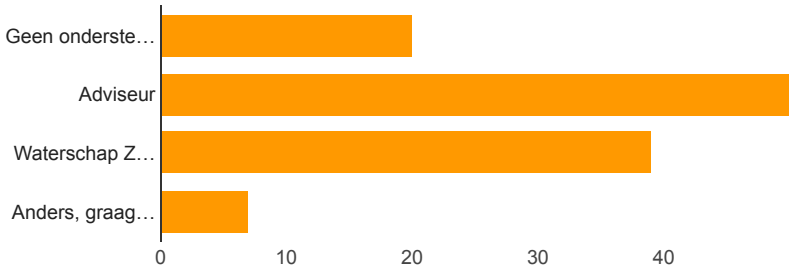
Hergebruik grijswater	**22**	23.2%
Gebruik gezuiverd hemelwater	**25**	26.3%
Aansluiting op drinkwatervoorziening (Vitens)	**85**	89.5%
Samen met buren van andere kavels	**4**	4.2%
Nog niet uitgedacht	**12**	12.6%
Anders, graag hieronder toelichten	**2**	2.1%

Eventuele toelichting

hwa opslag voor tuinbesproeiing
Het liefst via zuivering regenwater.
eventueel hergebruik grijs water
gebruik ongezuiverd hemelwater voor de moestuin
Wij hadden tot nu toe begrepen dat drinkwateraansluiting verplicht is. Deze vraag suggereert dat er alternatieven zijn. Heroverweging.
Drinkwater Vitens, spoelen en irrigeren met grijs water
Een grijswatersysteem voor toilet, vaatwasser en wasmachine
Kan nog alle kanten op.
hergebruik in overweging om afvalwaterstroom te beperken
eerst alleen via Vitens, later zullen we ook gaan zuiveren en hergebruiken
hergebruik grijs water is niet zeker
Mogelijk hergebruik grijswater

Van welke ondersteuning maakt u gebruik (of bent u van plan gebruik te maken) bij uw oplossing voor de afvalwater- en drinkwatervoorziening? Meerdere

antwoorden mogelijk.



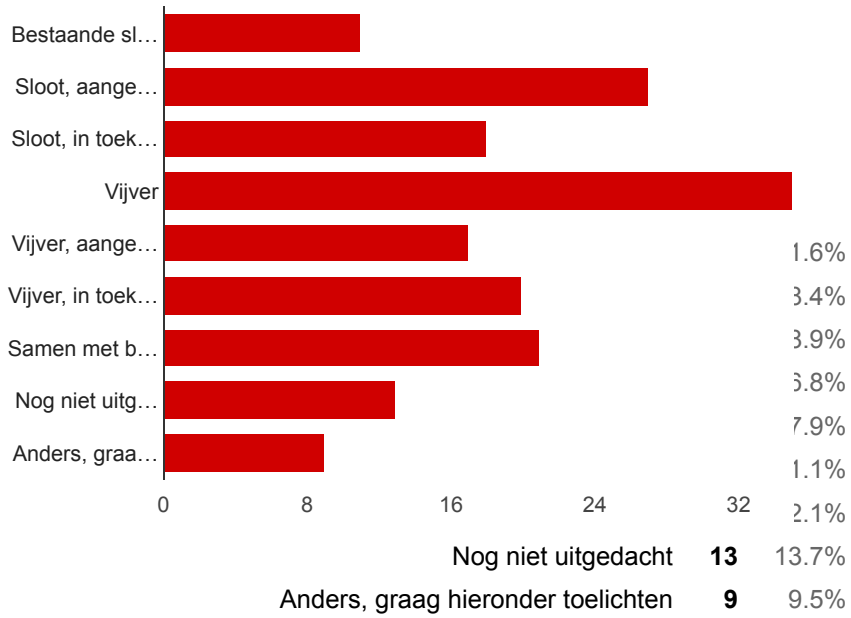
Geen ondersteuning	**20**	21.1%
Adviseur	**50**	52.6%
Waterschap Zuiderzeeland	**39**	41.1%
Anders, graag hieronder toelichten	**7**	7.4%

Eventuele toelichting

Ik geef nu aan via waterschap maar zou het liefst zoveel mogelijk zelfvoorzienend zijn. Moet dit nog verder uitzoeken
Complete oplossing is onderdeel project Moestuintjes. Daarin geen grijs water voorziening.
van het bedrijf dat het helofytenfilter aan gaat leggen
Gebruik van IBA en Helofytenfilter wordt door leverancier toegelicht tijdens informatiebijeenkomst. Collectief wordt in VvE een onderhoudscontract geregeld. E.e.a. begeleid door de initiatiefnemers.
Sustainer Homes
ook nog niet over nagedacht
Via Buitenplaats, collectief.
zelf werkzaam geweest in sectorafvalwater
architect / bouwkundig buro
internet, literatuur, fabrikanten
Andere initiatiefnemers
Binnen de eigen organisatie aanwezige kennis en kunde.

Vraag 26 - 27

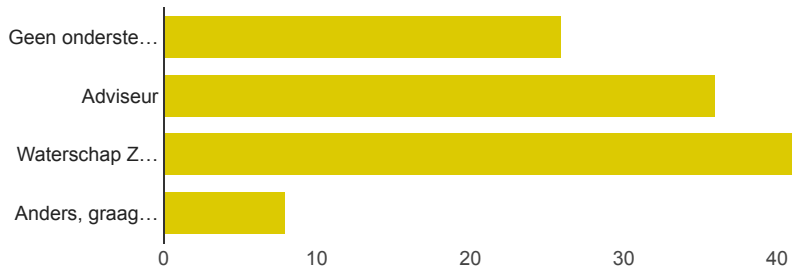
Hoe organiseert u de waterberging? Meerdere antwoorden mogelijk.



Eventuele toelichting

Tank
Het liefst in de vorm van een natuurzwembad indien mogelijk
We zijn nog met buren in overleg
Wateropslagtank
of en waar de vijver op aangesloten wordt weet ik niet
Zie reeds uitgedachte plannen van Buitenplaats Oosterwold
Greppels
Wordt gerealiseerd door initiatiefnemers. Waterberging wordt doorgerekend door waterbouwkundige van bureau Witteveen & Bos.
Daar voorziet het plan in.
Waterbuffer ca. 5.000 liter (details nog uitwerken)
Greppel, vijver met een hoge overloop op de sloot
Boven- en ondergrondse waterberging
Diverse mogelijkheden, afhankelijk van situering en mogelijkheden van deellocaties binnen ons initiatief en ook de mate waarin 'technisch' water ten dienste kan staan van het bereiken van ruimtelijke kwaliteit.

Van welke ondersteuning maakt u gebruik (of bent u van plan gebruik te maken) bij uw oplossing voor de waterberging? Meerdere antwoorden mogelijk.



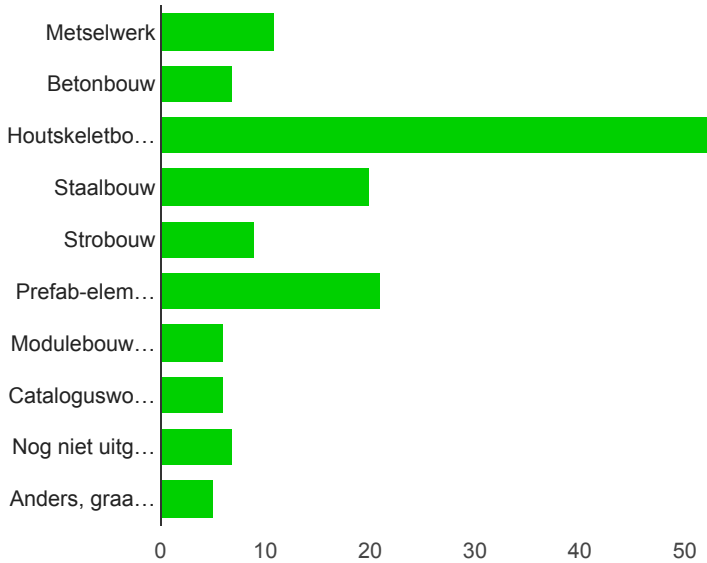
Geen ondersteuning	**26**	27.4%
Adviseur	**36**	37.9%
Waterschap Zuiderzeeland	**41**	43.2%
Anders, graag hieronder toelichten	**8**	8.4%

Eventuele toelichting

Weet ik nog niet
Waterberging oplossing is onderdeel van het Moestuintjes projectplan.
wordt geregeld door Buitenplaats Oosterwold BV
Als er vragen zijn worden deze beantwoord door de initiatiefnemers.
In het plan zijn vijvers en greppels voorzien
nog niet over nagedacht
Buitenplaats
Eigen professionele organisatie.

Vraag 28 - 30

Op welke manier bouwt u? Meerdere antwoorden mogelijk.



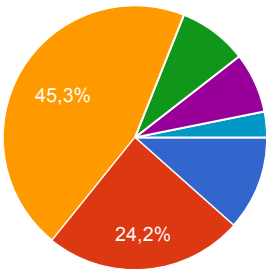
Metselwerk	**11**	11.6%
Betonbouw	**7**	7.4%
Houtskeletbouw	**60**	63.2%
Staalbouw	**20**	21.1%
Strobouw	**9**	9.5%
Prefab-elementen ('bouwpakket')	**21**	22.1%
Modulebouw ('bouwpakket' met 3D-elementen, bijvoorbeeld containerbouw)	**6**	6.3%
Cataloguswoning	**6**	6.3%
Nog niet uitgedacht	**7**	7.4%

Anders, graag hieronder toelichten	**5**	5.3%

Eventuele toelichting

Kalkhennep muren + stapelbouw
Zijn nog bezig met materiaal keuze
Gevels in cortenstaal , stucwerk, hout, steenstrips
Volledig van hout als in een chalet/blokhut
Traditioneel materiaal
EPS woning met RC 9
Houtstapelbouw
Maximaal duurzame materialen
Strobalen woning
We gaan in een kas bouwen. De bouwwijze binnen de kas kan nog alle kanten uit, maar het idee is momenteel om dit met zeecontainers te doen.
strobouw is in feite houtskeletbouw
Of staakbouw of houtskeletbouw
lofthome onder architectuur
Diverse gangbare en minder gangbare vormen van bouw, vanuit de know-how en praktijk van onze eigen organisaties.

Hoe energiezuinig bouwt u?



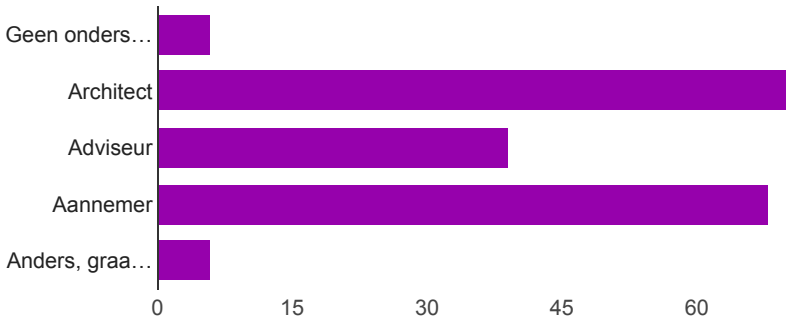
Zoals de wettelijke eisen voorschrijven	**11**	11.6%
Zuiniger dan de wettelijke eisen, maar nog niet energieneutraal	**23**	24.2%
Energieneutraal	**43**	45.3%
Energieproducerend	**8**	8.4%
Nog niet uitgedacht	**7**	7.4%
Anders, graag hieronder toelichten	**3**	3.2%

Eventuele toelichting

Afhankelijk wat er budgetair mogelijk is. Streven is om energieneutraal te zijn. Mogelijk energieproducerend.
Hopelijk energieneutraal, maar daar wordt nog over nagedacht.
Bij voorkeur energieproducerend, maar dit is afhankelijk van de investeringen
We hopen energieproducerend te worden.

Als het lukt zou energieproducerend helemaal mooi zijn
Hopelijk energieneutraal
We richten ons op een EPC van 0,0. De praktijk wijst uit waar het uitkomt.
Nog niet exact doorgerekend.
ook voor b.v. elektrische fiets en mogelijk toekomstige elektrische auto
En energie producerend
Energieneutraal voor alles, dus niet alleen gebouwgebonden, maar ook al het overige gebruik.
Het doel is om minimaal energieneutraal te zijn.
samen met de biomassa opbrengst van het land zijn we uiteindelijk energieneutraal
All of the above. Afhankelijk van de marktbehoefte. Waarbij overigens ook het principe 'aanbod schept vraag' niet wordt geschuwd. Onze kopers zullen voor ons in principe de bepalende factor in deze zijn. We menen overigens wel, dat zeker in Oosterwold het thema energie een bijzondere aantrekkende werking heeft op potentiële doelgroepen, waardoor het mogelijk zal zijn om verder te gaan, dan allicht in traditionelere situaties (/gebieden) het geval is.

Van welke ondersteuning maakt u gebruik (of bent u van plan gebruik te maken) bij de bouw? Meerdere antwoorden mogelijk.



Geen ondersteuning	**6**	6.3%
Architect	**70**	73.7%
Adviseur	**39**	41.1%
Aannemer	**68**	71.6%
Anders, graag hieronder toelichten	**6**	6.3%

Eventuele toelichting

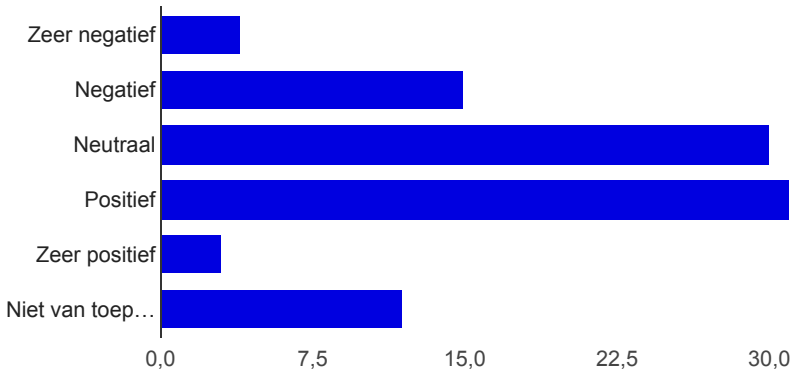
bouwbegeleider
Zelf ontwerpen en uitvoeren
Onze architect/bouwkundige heeft zijn informatiebronnen die zonodig worden ingezet.
We praten met alles en iedereen over de panelen en warmtepomp e.d.
Constructeur
zelfbouw samen met aannemer
Sustainer Homes
Orio architecten
mogelijk ook anderen in latere fases
Technisch tekenaar/adviseur voor omgevingsvergunningtraject

Eigen professionele organisatie en netwerk.

Onze zwager is constructeur.

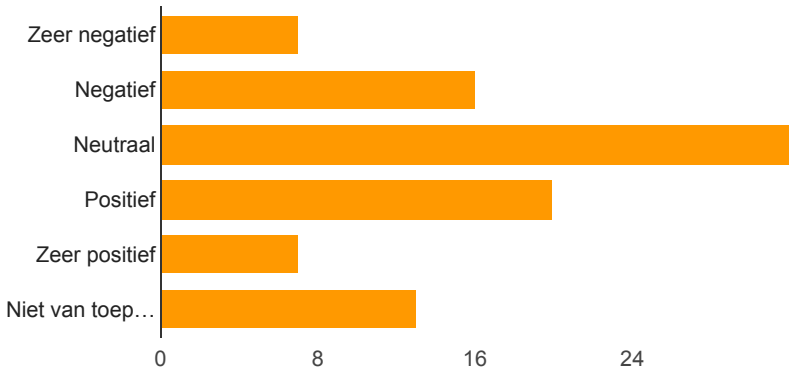
Vraag 31

Het meebouwen aan de weginfrastructuur [Hoe ervaart u: (let op er is een scroll-balk)]



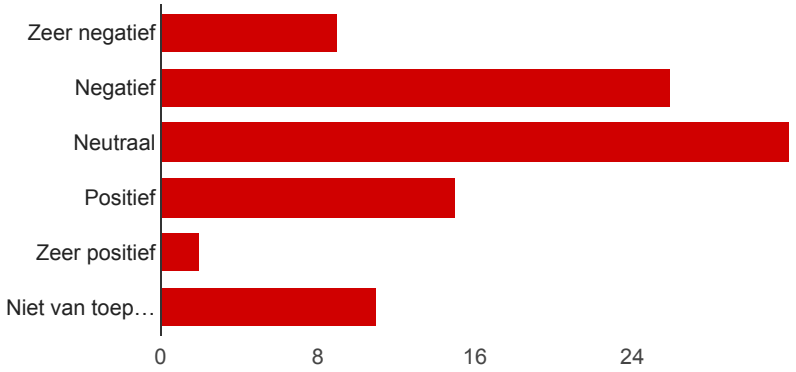
Zeer negatief	**4**	4.2%
Negatief	**15**	15.8%
Neutraal	**30**	31.6%
Positief	**31**	32.6%
Zeer positief	**3**	3.2%
Niet van toepassing	**12**	12.6%

Het meebouwen aan de nutsvoorzieningen [Hoe ervaart u: (let op er is een scroll-balk)]



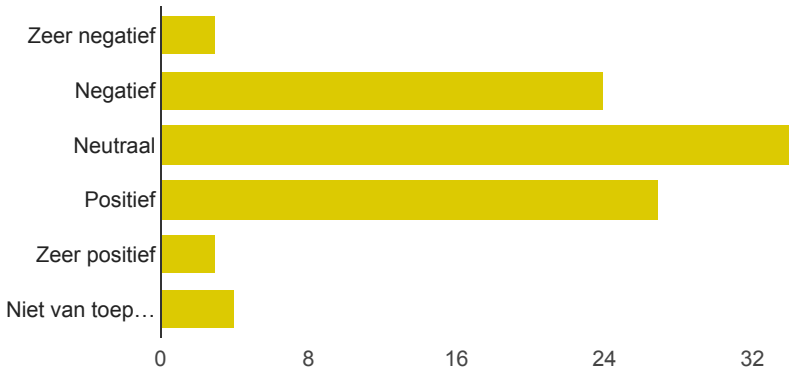
Zeer negatief	**7**	7.4%
Negatief	**16**	16.8%
Neutraal	**32**	33.7%
Positief	**20**	21.1%
Zeer positief	**7**	7.4%
Niet van toepassing	**13**	13.7%

Het doen van de onderzoeken in het kader van de omgevingsvergunning [Hoe ervaart u: (let op er is een scroll-balk)]



Zeer negatief	**9**	9.5%
Negatief	**26**	27.4%
Neutraal	**32**	33.7%
Positief	**15**	15.8%
Zeer positief	**2**	2.1%
Niet van toepassing	**11**	11.6%

De duidelijkheid van de spelregels [Hoe ervaart u: (let op er is een scroll-balk)]



Zeer negatief	**3**	3.2%
Negatief	**24**	25.3%
Neutraal	**34**	35.8%
Positief	**27**	28.4%
Zeer positief	**3**	3.2%
Niet van toepassing	**4**	4.2%

Eventuele toelichting

De spelregels zijn continue aan verandering onderhevig, omdat de gemeente zelf niet weet wat ze moeten doen. Over het algemeen zijn de veranderingen van de spelregels (sterk) negatief voor de initiatiefnemers. Neem bijvoorbeeld de nieuwe CHW, die is nog niet definitief maar de gemeente heeft ons vorig jaar al gedwongen om volgens die nieuwe regels het plan te

ontwikkelen.
Meebouwen aan weginfrastructuur & nutsvoorzieningen is op dit moment nog niet van toepassing. Verder zijn niet alle regels even duidelijk.
de spelregels zijn tijdens het spel door de gemeente aangepast, hetgeen frustraties heeft opgeleverd maar per saldo voor lief genomen.
juist op dit stuk vinden wij dat de gemeente meer sturing moet geven. Er is teveel vaag en onduidelijk. Dit gaat in de toekomst problemen met buren en de gemeente opleveren terwijl niemand hier op zit te wachten. Bouwen is al veel gedoe, dit geeft nog veel meer onzekerheid en dus gedoe. Dit is precies hetgeen wat ons nu nog weerhoud van alle plannen.
Wij hebben weinig tot geen vrijheid bij de weg. Het is absurd dat ieder voor zich al of niet in kleine collectiviteit dit soort onderzoeken moet doen.
Vindt het zelf aanleggen van de wegen best een onderneming, Het is vervelend dat er nog geen duidelijkheid is van de nuts partijen. Die zijn duidelijk.
Ik zou er voorstander van zijn dat de gemeente de infrastructuur zelf in de hand houdt. Ik ben van mening dat dat de rol van de gemeente is. Daarnaast denk ik dat het ook verstandiger voor het proces als de gemeente de voortrekker is in het aanleggen van de nutsvoorzieningen. Dit zou het proces minder onoverzichtelijk maken qua verantwoordelijkheidsdeling. Het opvangen van de kosten zou kunnen zitten in het iets verhogen van de exploitatiekosten. De onderzoeken die verricht moeten worden vind ik terecht. Echter, de rol van de stadsarcheoloog vind ik te autonoom en te prominent. Ik bemerkt dat dit zeer remmend werkt.
Er staat nergens duidelijk omschreven wat de vereisten zijn. Partijen spreken elkaar tegen vandaag is het x morgen is het y Onduidelijk wanneer er water stroom komt wat te doen met verlichting wat te doen met blusvoorzieningen etc
We komen voor de nutsvoorzieningen niet in contact met de daarvoor juiste personen. Niemand weet wat hij aan moet met Oosterwold en zou fijn zijn als daar snel een oplossing voor gevonden kan worden.
meeste loopt via project de buitenplaats
Archeologisch onderzoek had uitgevoerd kunnen worden door de gemeente voor heel Oosterwold en dan hadden ze dat via de grondprijs kunnen verrekenen. Ook is het gedoe met Stichting Erf over gewasschade. We moeten onderzoek doen op grond gepacht door stichting Erf. Door dat de gemeente dit niet handig geregeld heeft, is er gewasschade waarvan niet altijd te achterhalen valt door welke initiatief die is gebeurd.
Deze vragen zijn moeilijk eenduidig te beantwoorden. Aan alle vier de aspecten zitten positieve en negatieve kanten aan. Met de nutsvoorzieningen hebben we nog niets te maken gehad, maar de allereerste pioniers wel, die daar waarschijnlijk niet erg positief over zullen zijn. De spelregels werden in de loop van het jaar steeds duidelijker.
Nog niet bekend in deze fase
Sommige zaken zoals weginfrastructuur en onderzoeken voor vergunningen leveren veel werk en discussie bij initiatiefnemers onderling op. Dit kan goedkoper en beter gebeuren als de gemeente het voortouw neemt.
spelregels voor wegen / verharding zijn gedurende het traject aangepast. nutsvoorzieningen werd door gemeente voorgespiegeld dat die 'er zouden komen' maar dat had/heeft heel wat meer voeten in de aarde. archeologisch onderzoek heeft er (tenminste) schijn van dat er van gemeente meer onderzoek gedaan moet worden dan onafhankelijke bureau's adviseren/wettelijk verplicht is. Pachtschade / gewasschade onduidelijk en niet praktisch uitvoerbaar. had m.i. (vooraf) opgelost moeten worden door verpachter met pachter.

Archeologisch onderzoek ervaren wij ons als zijnde een speeltje van de stadsarcheoloog. Geeft uitleg zoals het hem uitkomt. Gaat eerder gedane uitspraken verdraaien. Geeft slecht visitekaartje als zijnde meewerkende gemeente af.
Duidelijkheid spelregels: zijn in de basis duidelijk en goed, maar al doende komen er -logischerwijs- dingen naar boven die niet altijd even logisch zijn. Ik ben er positief over dat de gemeente a) dit manier van ontwikkelen aandurft en b) meedenkt om ontstane onduidelijkheden op te helderen. Ook de mailings vanuit het Oosterwoldbureau over de laatste ontwikkelingen.
Onderzoeken moeten centraal aangepakt worden door de gemeente.
vooral het archeologisch onderzoek is een onlogisch proces in onze ogen
Wij zitten in de Kathedralenvallei. We willen met SBB samen gebruik maken van het Kathedralenpad, maar dat loopt al 6 maanden en er zit geen schot in. Zelf wil ik graag een weg parallel aan het Kathedralenpad laten lopen, maar dat vindt de gemeente weer niet goed. Kortom: spagaat, en veel vertraging in ons project.
medewerking van gemeente omtrent archeologisch onderzoek vinden wij niet positief
Via Buitenplaats
Omdat we tot de eerste initiatiefnemers behoren hebben we het wiel uit moeten vinden. Datzelfde geldt voor de gemeente, de juristen, de NUTS en vrijwel iedereen. Het was lastige "eigenaarschap" te vinden. Iedereen verstopte zich achter een ander (of de bureaucratie) en als particulier voel je je dan een roepende in de woestijn.
wat wordt bedoeld met negatief, gaat het om de heoveelheid moeite, hoe leuk ik het vind om te doen, hoe ingwikkeld het is? niet duidelijk.
In de eerste gesprekken met Esthe Geuting werd gedaan alsof alles kon en er vrijwel geen regels waren, zolang je voldeed aan de 10 spelregels. Echter komen er steeds meer regels bij, waarbij het eigenlijk niet meer zo open en zelf ontwikkelend is als velen graag hadden gezien. Teveel wettelijke regels die alles bepalen
de weg is voor ons helemaal duidelijk alleen de nuts voorziening is nog niet duidelijk en de onderzoeken van de omgevings vergunning daar zitten ook nog een hoop onduidelijk heden aan zoals archeologie krijg geen concrete antwoorden en de duidelijk van de spelregels dat moet je ook goed in verdiepen er is ons iets anders verteld dan het nu is en veel dingen gezegd die nu opeens veranderen
Ik vind het heel jammer/gemiste kans, dat elke kavel een klein beetje publieke ruimte/groen moet realiseren, terwijl het me veel leuker had geleken voor de wijkopbouw, dat in plaats hiervan, elk initiatief een representatief deel had moeten investeren in een openbare kavel/plek, met bv een park, speeltuin, buurtcentrum etc. Dat is een 'nutsvoorziening' die ik echt mis binnen Oosterwold. Daarnaast vind ik het jammer dat de wegen iha erg recht zijn, wat afbreuk doet aan het 'vrije' gevoel van Oosterwold. En het gedoe rondom de naamgeving is echt een regelrechte schande! Mag die naamgevingscommie Almere alsjeblieft meteen met ontslag?! Al met al lijkt het 'helemaal zelf je huis en omgeving vormgeven' vooral een kwestie van de lasten zelf regelen en dragen, waarbij er nog steeds enorm veel beperkende regelgeving is voor de leuke kanten van het pionieren. En van de weinige dingen die echt de gemeente alleen kan regelen, ook zeer genant dat 'vergeten' is op tijd electra en water te regelen met Leander en Vitens.
om alles te begrijpen kost heel veel tijd. En van alle kanten snelle informaties via internet. Moeilijk op dan alles op een rij te houden en te begrijpen
spelregels van Oosterwold worden later in het traject overruled door wettelijke bepalingen.

archeologisch onderzoek is meer een publieke taak dan een particuliere zaak.

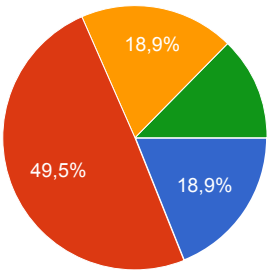
De duidelijkheid van de spelregels: Gaande weg verandert er een hoop en zijn er overgangsregelingen (wat erg begrijpelijk is). Echter worden deze onvoldoende medegedeeld en neemt de gemeente vervolgens hier geen verantwoordelijkheid voor.

Wij zijn als gebieds- en vastgoedontwikkelaar gewoon om gebieden integraal te ontwikkelen en (doen) realiseren. De spelregels zijn niet 100% helder en scherp. Dat blijkt ook uit o.a. door ons gestelde vragen (en antwoorden) tijdens de diverse RO-procedures. En ook uit de zoektocht met de vorige (en huidige) gebiedsregisseur. Nogmaals: we hebben de indruk dat de gehele insteek is gestoeld op particuliere en mini-collectieve initiatiefnemers. Een weg met grote initiatiefnemers (/professionele grondeigenaren) moet in de praktijk nog ontstaan. De gesprekken daarover lopen.

Voor de aanleg/gebruik bestaande weg hebben we als initiatiefnemers contact met staatsbosbeheer. Dit contact loopt stroef en gaat erg langzaam voordat men duidelijkheid geeft (frustrerend). Op gebied van de grond heeft de gemeente Almere fouten gemaakt. Wij hebben als initiatiefnemer duidelijk aangegeven een gedeelte van de kavel als landbouwgrond te willen kopen. Dit hebben wij toonbaar gemaakt in de beschrijving van het initiatief dat naar de Gemeente is toegestuurd. De gemeente heeft goedkeuring gegeven voor de plannen maar gaf in een later stadium aan dat er geen landbouwgrond meer beschikbaar was. Kortom, voor ons een negatieve ervaring.

Vraag 32 - 33

Hoe zou u uw contact met andere initiatiefnemers omschrijven?



Sporadisch	**18**	18.9%
Regelmatig	**47**	49.5%
Intensief	**18**	18.9%
Geen contact	**12**	12.6%

Eventuele toelichting

Heb een FB pagina voor ons project in het leven geroepen

Regelmatig contact met 1 andere initiatiefnemer

Wij zien wel groene bolletjes staan, maar hebben vaak geen idee waar deze voor staan.

I

Wij hebben als bewonersgroep (uit hetzelfde rijtje) een bijeenkomst van 1x per maand. Daarnaast hebben we wekelijks contact over de mail.

Straatgenoten in de vereniging. Soms op WIO activiteiten.

In de toekomst verwachten we regelmatiger contacten te krijgen

Gemeente had hier veel meer in kunnen faciliteren.

Ook vanwege beginfase

Wij hebben zeer regelmatig contact met zowel de initiatiefnemers als toekomstige

medebewoners.

Maandelijkse bijeenkomst met gezamenlijke aanpak/ samenwerking staan centraal

Nog niet intensief, maar voldoende voor de fase waarin we zitten. Binnenkort afspraak met 2 toekomstige buren voor nadere kennismaking en uitwisseling ideeën.

Oosterwold facebook groep

Wij kregen geen contact gegevens, dus communicatie bijna niet mogelijk

Moeten nog een orientatiegesprek krijgen.

initiatief groep

binnen ons eigen CPO. Daarbuiten sporadisch.

Nog geen contact geweest met andere kopers!

Nu nog in de opstartfase, maar later graag regelmatiger.

je weet niet wie de andere initiatiefnemers zijn

er is wel een facebookgroep met regelmatig contact, maar iedereen is natuurlijk vooral druk met de eigen processen. Ik verwacht/hoop dat dit gaandeweg er meer mensen komen te wonen beter gaat worden.

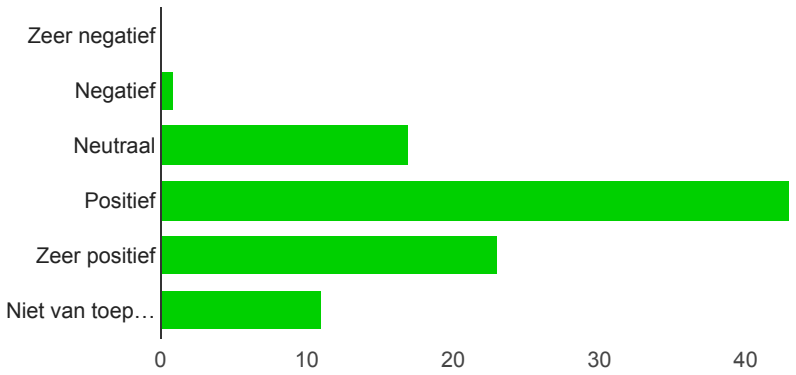
We zijn pas zeer recent iniatiefnemer en hebben enkel contact gehad met Daan Froger

Tot nu toe via mail/ telefoon

Althans, met initiatiefnemers waarmee we complementair de handen ineen kunnen (/zullen) slaan.

Contact wordt zeer binnenkort opgestart.

Waardering samenwerken [Hoe waardeert u het samenwerken met andere initiatiefnemers? (let op er is een scroll-balk)]



Zeer negatief	**0**	0%
Negatief	**1**	1.1%
Neutraal	**17**	17.9%
Positief	**43**	45.3%
Zeer positief	**23**	24.2%
Niet van toepassing	**11**	11.6%

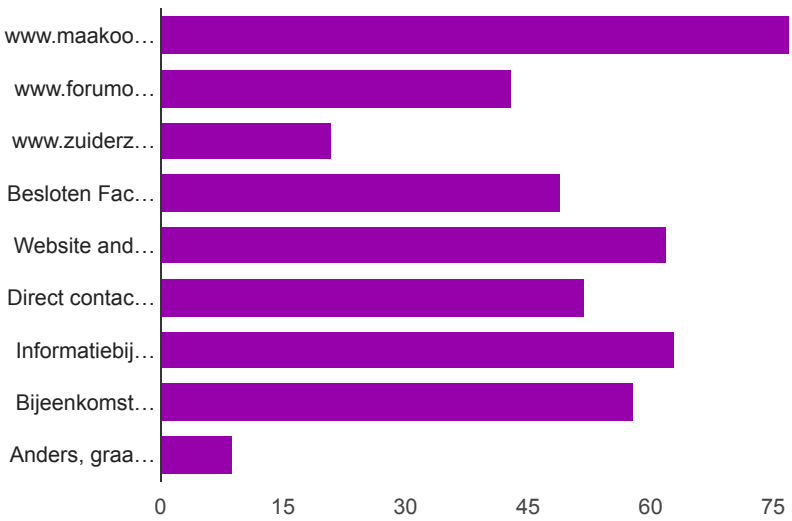
Eventuele toelichting

door de diversiteit is er niet veel concrete samenwerking. Vaak zijn het dezelfde trekkers en de rest consumeert helaas.

De vereniging is net opgericht.
er is nog geen samenwerking
Samen hebben we veel deskundighied en slagkracht
De allereerste pioniers stellen zich behulpzaam op. Mede-initiatiefnemers ook.
is nog te pril om een oordeel te hebben
er is nog weinig samenwerking
De techniek is niet het moeilijkst; het sociale proces is... Dat is ook de ervaring van vergelijkbare ontwikkelingen elders. Vind ik zelf geen probleem; juist wel een uitdaging. Voor zolang het goed gaat natuurlijk ... ;-)
Collectief onderzoeken doen en leren van elkaar is fijn
je hebt elkaar echt nodig om het project te realiseren
Nu nog weinig want in opstartfase.
op eigen initiatie buren benaderd om op sommige punten samen te werken. Klikt goed met enthousiasme .
Met het beperkt aantal partijen kunnen we vanuit complementariteit mooie dingen gaan bereiken.

Vraag 34

Welke bronnen gebruikt u voor informatie over initiatiefnemen in Oosterwold? Meerdere antwoorden mogelijk.



www.maakoosterwold.nl	**77**	81.1%
www.forumoosterwold.nl	**43**	45.3%
www.zuiderzeeland.nl/oosterwold	**21**	22.1%
Besloten Facebook-groep Almere Oosterwold	**49**	51.6%
Website andere initiatiefnemer	**62**	65.3%
Direct contact met de gebiedsorgansiatie	**52**	54.7%
Informatiebijeenkomsten georganiseerd door gebiedsorganisatie	**63**	66.3%
Bijeenkomsten georganiseerd door initiatiefnemer(s)	**58**	61.1%

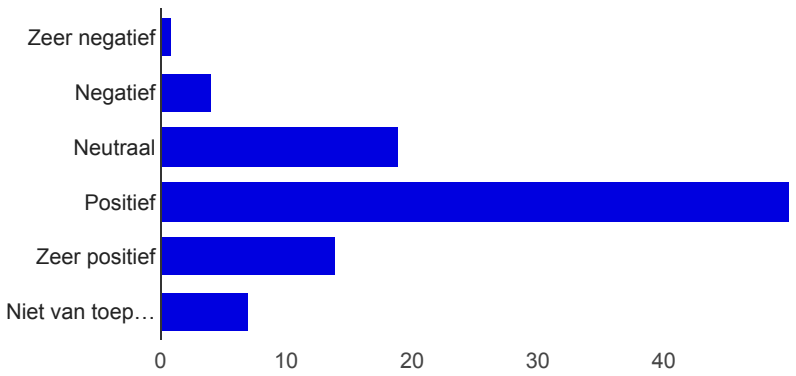
Anders, graag hieronder toelichten	**9**	9.5%

Eventuele toelichting

Wij hebben ons eigen forum opgericht. Waar wij informatie delen.
Emails van de organisator
Wat ik heel vervelend vind is dat er niet een beheerder van ons bewoners alle emailadressen krijgt van bewoners. Heel veel mensen krijgen niet op tijd bewonersinformatie.
www.oosterwold.donerler.net
Direct contact met andere initiatiefnemers (persoonlijk, mail, chat, telefoon enz).
direct contact met andere initiatiefnemers
www
Nogmaals de info die wij kregen, kregen wij het beste via via niet via jullie eigen website!
Nog niet alle bronnen intensief onderzocht, dit zullen er meer worden naarmate we verder in het proces zitten.
geen.
80% van het blog van Frank Meijers: oosterwold.wordpress.com, beetje flauw dat die niet in de opties wordt vermeld. minder dan 5% van maakoosterwold.nl, de rest van de facebook groep
https://oosterwold.wordpress.com/
Door diverse omstandigheden nog niet intensief met het initiatief kunnne bezig houden. Nu eindelijk ,na de vakantie ,willen we er hard aan trekken . Met diverse adviseurs en onze toekomstige buren
oosterwoldwordpresscom
Blog

Vraag 35

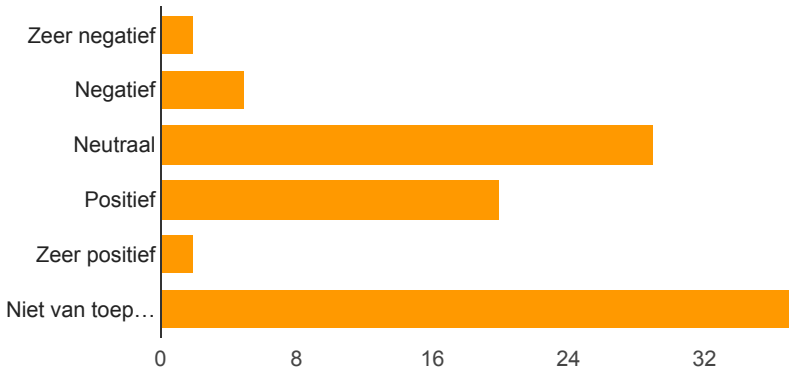
De gebiedsorganisatie [Hoe waardeert u het contact met: (let op er is een scroll-balk)]



Zeer negatief	**1**	1.1%
Negatief	**4**	4.2%
Neutraal	**19**	20%
Positief	**50**	52.6%

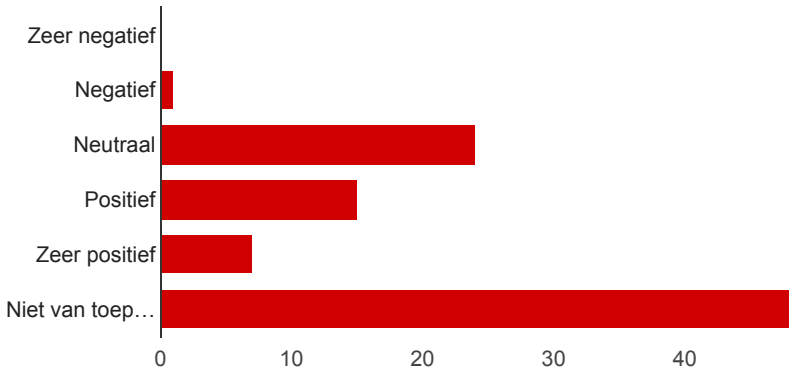
Zeer positief	**14**	14.7%
Niet van toepassing	**7**	7.4%

Afdeling vergunningen gemeente Almere [Hoe waardeert u het contact met: (let op er is een scroll-balk)]



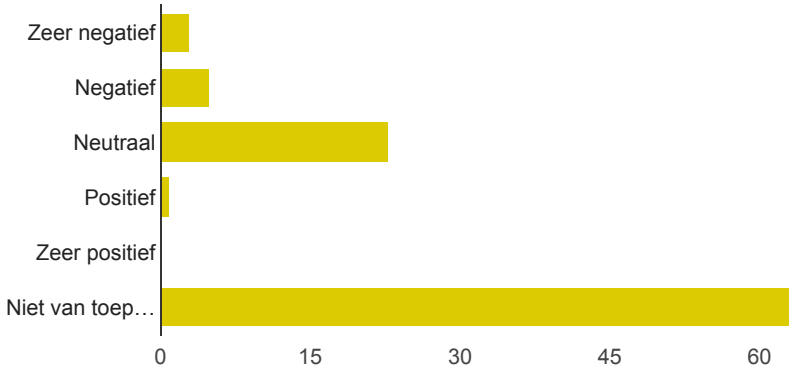
Zeer negatief	**2**	2.1%
Negatief	**5**	5.3%
Neutraal	**29**	30.5%
Positief	**20**	21.1%
Zeer positief	**2**	2.1%
Niet van toepassing	**37**	38.9%

Waterschap Zuiderzeeland [Hoe waardeert u het contact met: (let op er is een scroll-balk)]



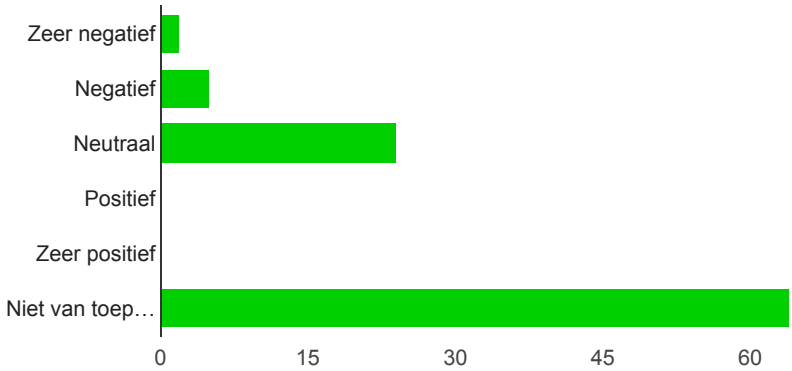
Zeer negatief	**0**	0%
Negatief	**1**	1.1%
Neutraal	**24**	25.3%
Positief	**15**	15.8%
Zeer positief	**7**	7.4%
Niet van toepassing	**48**	50.5%

Vitens [Hoe waardeert u het contact met: (let op er is een scroll-balk)]



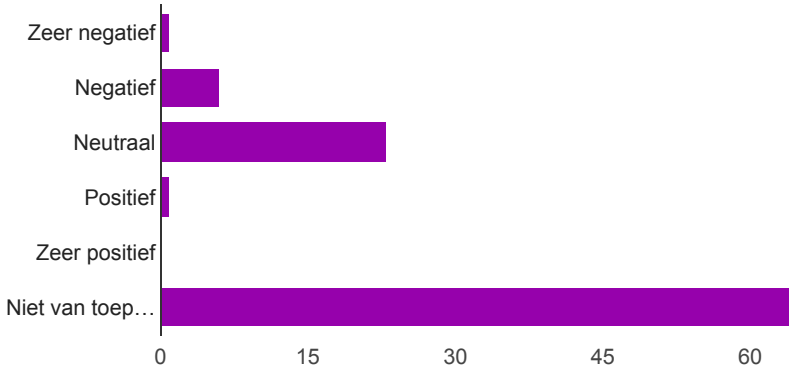
Zeer negatief	**3**	3.2%
Negatief	**5**	5.3%
Neutraal	**23**	24.2%
Positief	**1**	1.1%
Zeer positief	**0**	0%
Niet van toepassing	**63**	66.3%

Liander [Hoe waardeert u het contact met: (let op er is een scroll-balk)]

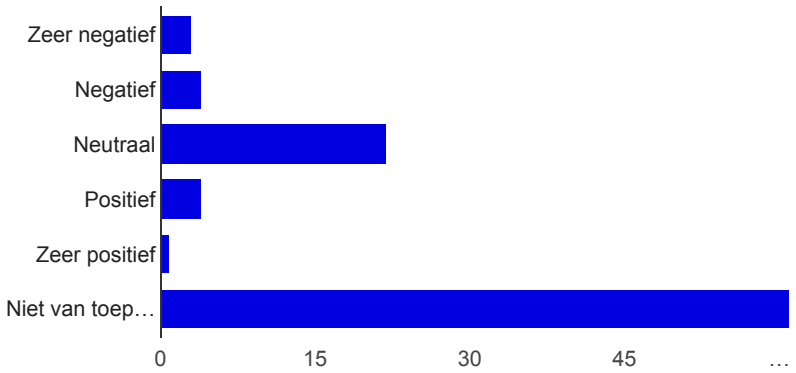


Zeer negatief	**2**	2.1%
Negatief	**5**	5.3%
Neutraal	**24**	25.3%
Positief	**0**	0%
Zeer positief	**0**	0%
Niet van toepassing	**64**	67.4%

Reggefiber [Hoe waardeert u het contact met: (let op er is een scroll-balk)]

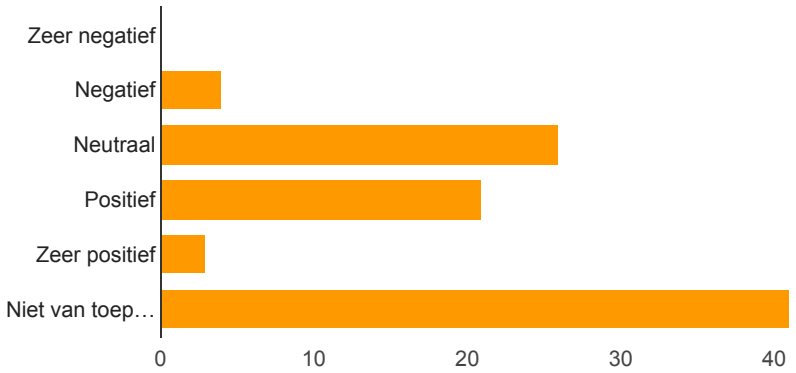


Staatsbosbeheer [Hoe waardeert u het contact met: (let op er is een scroll-balk)]



Zeer negatief	**3**	3.2%
Negatief	**4**	4.2%
Neutraal	**22**	23.2%
Positief	**4**	4.2%
Zeer positief	**1**	1.1%
Niet van toepassing	**61**	64.2%

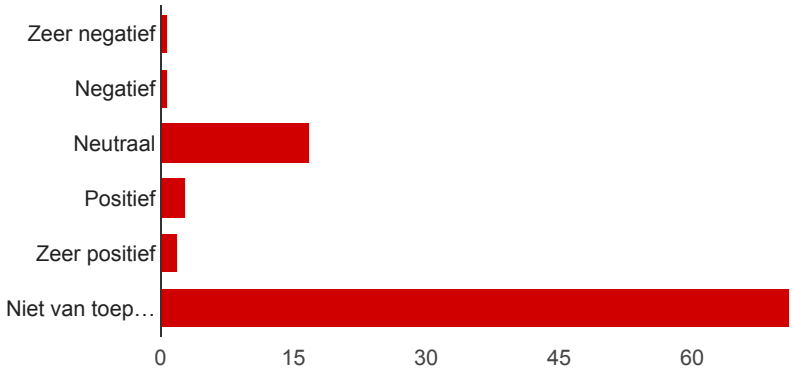
ERF [Hoe waardeert u het contact met: (let op er is een scroll-balk)]



Zeer negatief	**0**	0%
Negatief	**4**	4.2%
Neutraal	**26**	27.4%
Positief	**21**	22.1%
Zeer positief	**3**	3.2%

Niet van toepassing	**41**	43.2%

Anders, graag toelichten [Hoe waardeert u het contact met: (let op er is een scroll-balk)]



Zeer negatief	**1**	1.1%
Negatief	**1**	1.1%
Neutraal	**17**	17.9%
Positief	**3**	3.2%
Zeer positief	**2**	2.1%
Niet van toepassing	**71**	74.7%

Eventuele toelichting

ik ben nog niet in de fase dat er aktief contact is met waterschap of afdeling vergunningen
Het enige punt van kritiek is dat ik baal dat het lang duurt voordat het bestemmingsplan is aangepast. Waardoor de behandeltermijn 8 maanden is (incl bezwaartermijn). Dit is enorm lastig voor het aanvragen van een hypotheek. De offerte heeft een kortere houdbaarheid.
Veel contact loopt via onze organisator
Nog geen ervaring mee
Eigenlijk hebben wij nauwelijks contact met de meeste genoemde partijen, loopt via WIO (Moestuintjes). Ik ben zeer te spreken over de gebiedsregisseur, en ERF heeft goed gecommuniceerd.
Nog niet veel contact gemaakt in dit stadium. gebieds regie doet veel goede dingen , maar laat ook wel eens eens een steekje vallen
nog aan begin, dus weinig contactmomenten gehad
De AO is door de gebiedsorganisatie prettig geregeld
Het contact met Vitens, Liander, Reggefiber en waarschijnlijk ERF gaat nog wel plaatsvinden.
Gebiedsorganisatie is op zich prettig, maar de organisatie laat te wensen over. Regelmatig zijn er dubbele afspraken, worden afspraken vlak van te voren afgezegd of moet je lang wachten voor er een afspraak kan plaatsvinden. Wat betreft afdeling vergunningen en ERF is dit een contact dat noodgedwongen tot standkomt. Volgens mij hadden alle partijen dit liever anders georganiseerd gezien.
Aantal keer (zeer) positief contact met m.n. gebiedsregiseur, maar ook met gebiedsorganisatie, vergunningen en andere afdelingen. Toch wordt over all ervaring gekenmerkt door onvolledige

of wijzigende informatie, traagheid en bureaucratie.
Al dit soort zaken loopt via de B.V Oosterwold.
net anterieure overeenkomst getekend. De overige partijen gaan nu aan bod komen
SBB is een ramp, valt niet mee samen te werken. Verder is het contact met de gemeente redelijk, er wordt niet altijd gereageerd op een mail met vragen, en er worden wel eens tegenstrijdige berichten gegeven.
Orientatiegesprek volgt nog.
via Buitenplaats
de externe contacten worden door een ander binnen ons CPO gedaan
Nog niet van toepassing want in opstartfase.
het contact met Vitens, Liander en Reggefiber wordt afgevangen door de VTZ maar het is duidelijk dat dit een zeer taai en moeizaam proces is geweest. RVB is niet genoemd, die leggen de claim van pacht en gewasschade bij ons ipv deze te verrekenen in de pachtconstructie met ERF. Hun starre en op zichzelf gerichte opstelling maakt het proces onnodig ingewikkeld.
de afdeling vergunning laat vaak op zich wachten of reageren helemaal niet op mail ik ben door een mevrouw netjes geholpen
zoals eerder geschreven. Nu eind juni kunnen we er pas echt aan gaan werken . Dus ook het maken en onderhouden van contacten . Met adviseurs, bedrijven en buren
Kan niet scrollen
Contact met de afdeling vergunningen is zeer slecht: afspraken worden niet nagekomen mbt informatievoorziening, inhoudelijke informatie is incompleet en verschilt afhankelijk van wie je het vraagt, denken niet mee met de initiatiefnemer.
We verwachten dat een grootschalig initiatief (c.q. initiatieven) van enkele honderden hectares een andere omgang krijgen dan kleinschalige ontwikkelingen. Dat rechtvaardigt de schaal ook. Daarbij doelen wij niet op privileges, maar grote zaken regelen vergen veelal ook grote afspraken.
Op dit moment alleen nog maar contact met gebiedsorganisatie.
degenen waar 'niet van toepassing' staat komt omdat wij nog net niet in die fase zitten

Vraag 36

Wat voor gebied wordt Oosterwold in uw ogen? Graag omschrijven in steekwoorden of maximaal 3 zinnen.

Een ruimtelijk natuurgebied met de mogelijkheden de randstad
een divers, ruim opgezet stadsdeel waarin voornamelijk vrijstaande huizen met grote stukken grond zullen staan met veel groen er tussendoor.
Groen, community, duurzam
Ondernemend, creatief/vindingrijk en vrij.
Gedereguleerd, thuis voor 'groenen' en waaghalzen, andersdenkenden. Mensen die durven, vooruit zien.
Natuurlijke leefomgeving, eigen verantwoordelijkheid krijgen en nemen, rust, ruimte
Groen, ruim, landelijk, energiebewust

Kwalitatief hoogwaardige woonomgeving, ruimtelijk, parkachtig
zelfbewust wonen
Ons project strak en onderhouden, weet niet wat ik van andere moet verwachten
Landelijk, Ruimtelijk, Eigenzinnig
Wij hebben er nu geen zicht op, wij hopen dat op 7 juli er een concreter beeld van komt
groen, ruimte in landschap maar toch gesloten door 'eilandjes' van woonprojecten
De topwijk van Almere en Nederland, landelijk en sociaal, duurzaam en gezellig. Mooi. Van ons.
Zelfvoorzienend vrijheid natuur
Groen, Zelfvoorzienend, Leerzaam
Vrij ,ruimte ,groen ,zelfstandig.
Groen, ruimtelijk, milieubewust, visie, betere wereld, eetbaar, saamhorig.
Een groene oase van zelfvoorzienende, milieubewuste mensen met voldoende realiteitszin.
Ruimtelijk. Groen. Duurzaam. Zelfvoorzienend.
Groen, Vrij ,Rust, Mooihuis van hout, Eigen plek.
Ruime, groene, een beetje rommelige en vrije buitengebied met woningen.
Een plek van diversiteit maar wel ook wellicht eentje die ontspoort nadat vergunningen zijn verleend en mensen alsnog die dingen gaan bouwen die nu niet zouden worden goedgekeurd
creatief avant-garde organisch
landelijk, ecologisch
Diversiteit, duurzaamheid, groen, met hopelijk aansluiting op de stad qua openbaar vervoer
groen, gevarieerde architectuur, anders
Groen, schoon, rustig, ruim, duurzaam, plezierig burencontact maar ook een vraag of dat allemaal gaat lukken gelet op toekomstige omvang en onvermijdelijke spanning in het planologisch concept
voorbeeld voor ecologische initiatieven; diversiteit door kleinschaligheid; wonen geïntegreerd in de natuur
Een ruim, natuurlijk, rustig ,vriendelijk, veilig afwisselend gebied
Een ruim opgezet, groen, woonwijk, met een hechte gemeenschap.
een groene, rustige, ecologische, sociale, milieuvriendelijke, gezonde, gevarieerde, ruimtelijke, fijne en gezellige leefomgeving
Open, vrijheid, groen, creatief, verschillend,
Een relatief open groen gebied waarbij een grote intensiteit van vegetatie zal ontstaan waarbij mensen samenleven zoals destijds kenmerkend was voor buurtschappen.
Een weg naar de oplossing
gevarieerd, milieubewust, groen
Hoop: open, groen, divers gebied met relatief weinig bebouwing met voornamelijk particuliere initiatiefnemers die hier hun droom willen realiseren, die buiten gebaande paden durven denken en doen en waarde hechten aan duurzaamheid in sociaal en ecologisch opzicht. Die samen zelf iets moois willen creëren dat verder nergens(?) anders in Nederland mogelijk is. En dat dat moois Oosterwold heet en blijft heten.
Een gebied waar mensen hun droom kunnen verwezenlijken. Waar ruimte is, groen en mooie initiatieven ontwikkelen, zowel met landbouw als creatief en sociaal.

Een volledig groen gebied waar prettig leven, wonen, werken en recreatie werkelijkheid wordt. de plek waar ik oud kan en wil worden.
Groen en mooi! Met bijzondere huizen, min of meer gelijkgestemden. Vredig en warm.
Groen gebied met water en veel groen, energie zuinige huizen met initiatieven passend bij de omgeving
Een landelijk buitengebied. Gemoedelijke sfeer, goed onderhouden niet verwilderd, die de naam Oosterwold blijft dragen!!
landelijk, met elkaar, vrijheid
Een mooi, open, groen gebied met vooral mensen die maatschappelijk bewust zijn met hopelijk goede onderlinge samenwerking. Maar ook super interessant vanuit 'feeding the city' en andere stedelijke uitdagingen in de 21e eeuw zoals zelfvoorzienend en klimaatbestendig.
Een gebied van bezige bijen die elk een droom voor ogen hebben. .
Fascinerende groene zelfvoorzienende community op de flank van de noordelijke randstad
Door het niet meer uitgeven van landbouwkavels zal het een woonwijk worden die ruim is opgezet met veel initiatiefnemers die zelfstandig alles beheren.
Een gebied wat rust,ruimte en creativiteit uitstraalt
een ruim gebied met veel groen en veel zelfvoorzienende initiatieven
overgansgebied, met landelijk karakter
Een organisch gevormde zelfvoorzienende gemeenschap
Levendig, sociaal, groen, duurzaam, betrokken, vrij
Een ratjetoe van wegen en gebouwen, maar iedereen met hetzelfde doel voor ogen. Daardoor wel georganiseerd (onderling) en een echte gemeenschap.
Groen, veel ruimte, gelukkige mensen, herstel van samenwerking tussen plant, dier en mens
Groen, ruim, natuur, vrij, rommelig
Inspirerende woonomgeving met veel ruimte, groen en met creatieve buren die bewust in het leven staan en van aanpakken weten.
plattelandsdorp
Uniek, groen, vrij, progressief, mooi, een voorbeeld voor hoe het kan.
Ruim, landschappelijk mooi gebied.
Groen, ruimte, bedrijvig
Een stadsdeel in de korrelgrootte één waar iedereen gelukkig is in zijn of haar eigen biotoop.
Idealisten, wereldverbeteraars die het concreet gaan maken. een mooie wijdse groene leefomgeving
Landbouw
ruim zelfvoorzienend milieubewust wonen in een buitengebied
villa achtigewijk
Een gebied waar mensen de ruimte en rust kunnen vinden. En staan dichter bij de natuur.
Zelfvoorzienend, duurzaam, mooi opgezet
prettig georganiseerde chaos
Gavarieerd, speels en ruimtelijk.
Landelijk, ruimtelijk, semi-open tuinbouwlandschap, groen, waar bewuste mensen wonen die op een verantwoorde(lijke) en sociale manier met hun omgeving omgaan.
Een gebied waar allerlei mensen samenleven met een gemeenschappelijk doel: een

fantastische leefplek creeren met aandacht voor de omgeving en de natuur. Waar veel onderling wordt samengewerkt en waar een onafhankelijke oplossingsgerichte mentaliteit overheerst. Een gebied waar mensen wonen die verbonden zijn door hun identiteit: 'Oosterwolder' en die trots zijn op 'hun' Oosterwold dat ze zelf gebouwd hebben!
zelfontplooiend, zelfvoorzienend, helaas teveel projectontwikkelaars.
veel groen, alternative, denkende bewoners, ruimte, leuke buren
ik hoop een mooi gebied met veel mogelijkheden
Ik zie Oosterwold als een ontwikkelingsgebied met elkaar als inititiefnemers. Dit zal niet ophouden als iedereen klaar is met bouwen, maar ik verwacht een hechte gemeenschap te vormen vauit een gemeenschappelijke deler
Een woonwijk met veel verschillende soorten woonvormen en bewoners met als overeenkomsten duurzaam en ecologisch leven, creativiteit en autonomie.
Landelijk, zelfvoorzienend, energieneutraal, schoon, uniek, groots, weids, duurzaam, groen
Landelijk gebied met (hopelijk) mooie grote woningen.
Zelfvoorzienend dorpsgemeente, Veel groen veel ruimte, veel dieren. samen met vrienden wonen.
Heerlijk rustig wonen met leuke creatieve en gemotiveerde mensen in de buurt. Met samen een leuk doel nastreven.
Blij, wijds en eigentijds
Natuur, Vrijheid, Ruim
Een praktijk broeiplaats van vrije mensen en wereldverbeteraars.
Een landelijk, groen en open landschap dat publiekstoegankelijk is en vele kleurrijke initiatieven (wonen, werken, recreeren etc) in zich bergt. Vernieuwend in sociaal, planologisch en cultureel opzicht. Aantrekkelijk om te wonen. Hechte gemeenschap.
Divers, groen, levendig, vernieuwend
groen, zelfvoorzienend, milieu bewust, ruim opgezet, ondernemend, uniek, persoonlijk, vredig
Een ruim opgezet gebied waar wonen en natuur op een natuurlijke wijze samen gaan.
vrijheid
Ruim
Ruim, dun, groen, gevariëerd, vooruitstrevend
Natuur, rust, ruimte, gemeenschap, samenwerken, gelijkgestemden, delen met elkaar, sociaal.
Zeer gevarieerd, ruim opgezet, veel sociale contacten.
Divers aan type mensen, type woningen en type stadslandbouw.
een mooi gebied waar allerlei ontwikkelingen op het gebied van het nieuwe wonen, community life, zelfvoorziening, duurzaamheid, etc. naast elkaar bestaan; een soort broedplaats van vernieuwing
combinatie van stad en platteland met innovatieve, zelfvoorzienende initiatieven

Vraag 37

Welke tip zou u voor het vervolg van de ontwikkeling van Oosterwold willen meegeven?

geen
Een intergrale checklist opmaken
Ga OF veel meer kaders meegeven waarbinnen gewerkt kan worden, OF laat alles los en laat het organisch ontwikkelen. De huidige modus is erg onduidelijk
Meer beschikbaarheid van de team en de regisseur.
Zorg snel (dus in 2016) dat het bestemmingsplan is aangepast.
Doe niet zo moeilijk over het uitbreiden van een kavel. Als iemand er een stuk bij koopt gewoon samenvoegen .
archeologische gedeelte door de gemeente laten doen voordat de grond aangeboden wordt. Duidelijkere regels vanuit waterschap en brandweer. Dat hele pachtschade verhaal is erg vreemd.
Procedures simpeler maken
Maak FAQ item op de website, want ik zie dat dezelfde vragen steeds terugkomen, probeer een meer dienstbare organisatie op te tuigen, de toetsers bijten zich vast in de regels en verliezen de doelstelling van Oosterwold uit het oog.
blijven informeren over de gebiedsontwikkelingen
Duidelijker beschreven
(Nog) geen tip
hebben we nog geen idee over
Meer landschapskavels, mensen zitten niet allemaal te wachten op 'moestuinwerk maar willen graag een bijdrage leveren aan het landschap. Het zou jammer zijn als straks alle kavels worden omzoomd door bomen en struiken (als een soort tuinhaag) en het zijn openheid gaat verliezen.
Gestructureerde informatievoorziening. Het is te versnipperd. Bijvoorbeeld het schrijven van een goede ruimtelijke onderbouwing. Iedereen moet zo'n zelfde zwamverhaal erin zetten. Dat had best een standaarddocument kunnen zijn met ruimte om het voor je eigen kavel in te vullen.
Nog te weinig ervaring voor tips
Welke onderdelen uit de ruimtelijke onderbouwing voor jouw project van toepassing zijn.
zou graag dat het sneller doorlopen kan worden je moet veel geduld hebben.
Ik zou een prominentere rol van de gemeente in een aantal randvoorwaarden een belangrijke toevoeging vinden (wegbeheerder, aanleg en onderhoud nuts).
heb ik momenteel niet
(verwijzing naar) onafhankelijk advies over duurzaamheidsoplossingen. Kortere vergunningsaanvraag looptijd. Stramienen voor hoe initiatiefnemers zich kunnen organiseren om tot optimale samenwerking en kostenverdeling te komen.
Een goed plan is een goed plan , houd ruimte en groen.
Iets meer sturen op collectief groen
Een duidelijke en overzichtelijke website waar alle instanties hun documenten kwijtkunnen dus waterschap liander etc
...
Zorg voor goede infrastructuur en openbaar vervoer en communiceer goed.
meer landelijke publiciteit aan geven
uitgangspunten blijven waarborgen zonder bureaucratische handhavingsprocedures. En ja, dat

levert spanning
zo min mogelijk "eenheidsworst" bouwinitiatieven, zoveel mogelijk verschillende "kleine" architecten, aannemers etc. stimuleren
Wegenbouw onder regie van gemeente
Maak het plan 'Oosterwold' in overleg met alle belanghebbende, zoals Vitens, Liander, andere afdelingen van gemeente enz, zodat zaken vooraf duidelijk zijn.
Doorgaan met de nieuwsbrieven en bijeenkomsten.
Niet teveel projectontwikkelaar s
Beter informeren betreffende ophanden zijnde ontwikkeling en of planvorming van mogelijk storende factoren voor mens en natuur, zoals: windmolens, vliegveld, spoorlijn en wegen (van overheid).
?
Anders omgaan met onderzoeken.
Behoud de naam Oosterwold (in elk geval voor 1e fase). Op het eerste gezicht lijkt er in Oosterwold echt vernieuwing mogelijk op het gebied van o.a. planologie, bouw, energievoorziening enz. maar als puntje bij paaltje komt zijn er toch tal van (bureaucratische) beperkingen en deze lijken in de loop van het project eerder toe dan af te nemen. Houd het lef en de visie vast en versterk deze.
Niet teveel regels, de grond niet duurder maken, dat gaat ten koste van al deze mooie initiatieven die er nu ontstaan. De naam Oosterwold moet blijven voor dit gebied.
Maak duidelijk welke bewoners met welke doelen er komen. Hierdoor voorkom je dat gelijke initiatieven en concurrenten naast elkaar komen. Dit geeft direct problemen in samenwerking en verborgen agenda's bij de ontwikkeling. Iedereen is in ontwikkeling. Ook de gemeentemedewerkers die dit gebied begeleiden. Hierdoor krijgen we gevoel als toekomstige bewoners dat we geen ruggensteun ervaren van gemeente bij bv staatbosbeheer, archeologie.
Weet ik even niet
Betere communicatie vanuit gemeente met derden zoals Staatsbosbeheer, direct vastgestelde contact personen die geraadpleegd moeten worden
Goede samenhang in bebouwing handhaven.
weet ik niet
Enige mate van handhaving, zeker in het begin. Er is veel discussie over 'aaneengesloten roodkavel' en ook wij vonden dat in 1e instantie beperkend. Maar uiteindelijk zal het de kwaliteit van het gebied ten goed komen als de kavels niet 1 grote rommelpartij worden van hokjes, bouwwerkjes en vage huisjes. Ik vermoed dat de mate van door de vingers zien bij de realisatie van de eerste initiatieven mede-bepalend zal zijn voor de mores van alles wat daarna komt. Er is nl veel onderling contact; iedereen weet alles van elkaar.
Weet ik nog niet
Volhouden
Centraliseer de onderzoeken (eco, archeologisch). Leg zo min mogelijk regels vast en laat de bewoners beslissen. Laat het gebied de naam Oosterwold behouden (enquete heet ook zo)
Laat de rust en ruimte in tact
niet afwijken van de spelregels. omgevingsvergunning en onderzoeken meer stroomlijnen
landschapskavel uitgeven
Meer inzicht in de initiatieven die reeds bestaan. Zodat je als nieuwkomer weet waar je je kavel op aansluit. Dit is waar wij op vastliepen.

Doeltrefendere begeleiding en samenwerking binnwn de gemeente
De gemeente komt, met name in het begin, erg amateuristisch over. Zo was er nog niet nagedacht over de nutsvoorzieningen (nu pas wordt er een collectief gestart, terwijl het project al 2 jaar loopt), het bestemmingsplan is nog steeds niet geregeld, en het archeologisch onderzoek geeft een ieder hoofdpijn. Was het niet handiger geweest een archeologisch onderzoek uit te voeren voor het hele gebied en de kosten in de grondprijs op te nemen. Voorkomt ook heel wat gezeur met Erf over gewasschade. En dat een ieder een bestemmingsplanwijziging moet indienen is natuurlijk wel een beetje van den zotte...
Stadslandbouwgrond weer gaan uitgeven en geen projectontwikkelaars toelaten
Contact gegevens initiatiefnemers daar moet makkelijker aan te komen zijn! Zorg voor duidelijke informatie op de website. Nu moet je eerst spitten door eerdere nieuwsbrieven e.d. dat is niet handig! En de communicatie laat erg lang op zich wachten, we begrijpen dat het druk is. Maar op deze manier van werken krijgt men alleen maar meer vragen en onzekerheid! De kavel verdeling is ook erg onhandig op de manier hoe dit nu gebeurt, dit had vele male makkelijker gekund.
Geen commerciële projectontwikkelaars toelaten
De naam Oosterwold behouden voor deze nieuwe wijk! Staat al wereldwijd bekend en zou zonde zijn om die naam te veranderen zodat de wijk niet meer gevonden kan worden door buitenstaanders
Hou het zo flexibel mogelijk. Geef zoveel mogelijk ondersteuning. Houdt de prijs van de grond laag.
goede busverbinding, geen hogere windmolens dan er nu staan.
Geen
Denk na over hoe ook lagere en/of minder ondernemende burgers hier een plekje kunnen krijgen.
Geef tips over het creëren van gezamenlijkheid. De initiatiefnemers verzuipen in bureaucratie en complexiteit van zelf bouwen. Er is volstrekt onvoldoende tijd/aandacht voor datgene wat daarbuiten is of moet komen. Het is een naar binnen gekeerd proces. En de vraag is of er t.z.t. wel ruimte is voor een gezamenlijk speelveldje, een buurtkroeg o.i.d.
meer duidelijkheid vanuit gemeente over de regels, hulp met nutsbedrijven
Behoud de naam Oosterwold als gebiedsnaam
duidelijke informatie verschaffing
Meer informatie geven in de kavel winkel van almere
N.v.t.
Er is een zodanige bescherming opgebouwd tegen NIET-in-Oosterwold-passende plannen van partijen, die behoren tot de conventionele vastgoedontwikkelaar met bijbehorende grondposities, dat een organische ontwikkeling van WEL-in-Oosterwold-passende plannen niet of nauwelijks mogelijk is. Voorbeelden van deze tegendraadse eisen zijn: voordat de bouw start en zelfs voor de vergunningenaanvraag begint moet je al een financiele relatie hebben met 75% van de toekomstige bewoners EN organische ontwikkeling van je bouwkavel, c.q. woning is niet mogelijk, omdat je je al direct moet vastleggen op het eindproduct. Er MOET andere regelgeving mogelijk zijn, om negatieve ontwikkelingen tegen te houden EN positieve ontwikkelingen mogelijk te maken PS, Graag zie ik deze beantwoording gedeeld met mijn partners. Zou ik deze 'sessie' van vragen en antwoorden teruggemaild kunnen krijgen? Dank, groet, jaap

Voorshands geen
Actief sturen op instandhouding - en wellicht ook vastleggen in regelgeving - van een biologische bewerking en gebruik van het land.
De identiteit van Oosterwold bestaat al lang, ik hoop ten zeerste dat de gemeente de naam van dit gebied NIET zal veranderen. Dit zal een zeer negatief sentiment veroorzaken en worden gezien als zeer ambtelijk, niet meegaand, onnodig stug en zeer in tegenspraak met de ideeen waarmee de gemeente Oosterwold zegt te willen opbouwen.
laat de regels meer los, met bouwwerken ect waardoor er echt vrij ontwikkeld kn worden.
Duidelijker, sneller communiceren. Oosterwold moet Oosterwold blijven heten!! Regels moeten ook in niet vaktaal worden beschreven, hierdoor beter toegankelijk voor iedereen. Antwoorden op vragen van initiatiefnemers ook algemeen publiceren.
dat de vergunnigen en brandveiligheid duidelijker van worden
Geef de initiatief nemers ruimte waar het kan en laat dat niet te veel beinvloeden door externe factoren of veranderende tijd, anders dan strikt noodzakelijk.
Kijken of er nog iets te realiseren valt van een gemeenschappelijke buurtkavel/buurthuis/speeltuin. Misschien zou hier in eerste instantie een 'kantoor Oosterwold' gerealiseerd kunnen worden (in een bouwkeet oid) waar de gebiedsregisseur spreekuur kan houden en dat dit tzt kan uitgroeien tot een centrale ontmoetingsplek voor de wijk, verder ontwikkeld door de bewoners.
luister naar iniatiefnemers
Zorg er allereerst voor dat het bestemmingsplan geimplementeerd is, scheelt veel werk voor zowel gemeente als bewoners. Verder wat betreft het vergunningentraject, het zou handig zijn als er een duidelijk overzicht zou zijn (een checklist) met eenduidige terminologie. Ik ben een beetje de weg kwijt nadat ik diverse publicaties heb gelezen en (voor mij) compleet verschillende dingen lees. Wellicht handig om alle documentatie eens te laten lezen vanuit het oogpunt van een gewone burger, het is nu nog erg veel onduidelijkheid.
Handhaven naam Oosterwold
zo veel mogelijk een centraal punt voor allerlei informatie. voor mijn gevoel is het nu erg verspeid.
Bij gemaakte fouten door de gemeente, die ook toegegeven zijn, niet 'doorduwen', maar de initiatief nemers gelijk geven en zelf de consequenties aanvaarden. Concreet betekent dit: niet alleen excuses aanbieden als de fout wordt gemaakt (en erkend!) dat landbouwgrond is toegezegd en dan vervolgens intrekken van deze toezegging en zeggen dat alleen nog bouwgrond beschikbaar is. De enige mogelijke oplossing in mijn beleving is dan, niet terugkomen op een eerdere toezegging, maar de grond volgens de afgesproken afmeting en prijs leveren.
De papier winkel is veel te ingewikkeld, dan zou wel iets makkelijker mogen, te veel code taal word er gebruikt.
Zorgen dat de alle instanties net zo enthousiast zijn als de afdeling gebiedsregie zelf.
1. Geen nieuwe prijsverhogingen zodat de kavels verhoudingsgewijs te klein worden voor zelfwerkzaamheid en openheid van het landschap. 2. Een overheid (gemeente en waterschap) die nog meer als partner aan de zijde van de initiatiefnemers staan. De meeste initiatiefnemers zijn tenslotte leek op het gebied van zelf ontwikkelen. Dit bevordert nog meer de kwaliteit van Oosterwold. Vermindert ook de kans op grotere projectontwikkelaars
Maximale kavelgrootte landbouw en landschapskavel zodat beschikbaarheid beter verdeeld en geïntegreerd in gebied. Echt balen dat wij geen landbouwkavel meer kunnen krijgen.

Betere samenwerking en informatieverstrekking tussen initiatiefnemers en gemeente. Laat de gemeente niet meer initiatieven toelaten wanneer er onvoldoende resources zijn bij de gemeente om de initiatieven voldoende te kunnen begeleiden.
meer tranparantie en helderheid en versnelling in alle procedures
De uitleg van de spelregels zo duidelijk en eensluidend mogelijk houden.
Draag ervoor zorg dat de gebiedsorganisatie in capaciteit en kwaliteit is geëquipeerd op het samen met grote professionele initiatiefnemers verder brengen van plannen en maken van afspraken. Dat is toch nog wat anders dan 'going concern' met de particulieren en kleinere initiatieven.
Meer inzicht in andere initiatieven.
Minder papier, duidelijker overzicht van wet en regelgeving met verwijzingen.
Probeer als instantie/organisatie innitiatiefnemers maximaal te ondersteunen als er contact is bij intanties als staatbosbeheer.
Ga ajb het archeologisch onderzoek anders organiseren (vanuit de grondverkoper). Pas op met prijsverhoging, omdat dit juist de vernieuwende pioniers afschrikt; wij doen nog net voor de oude prijs mee, maar zouden ditzelfde project niet kunnen doen voor de nieuwe prijs.
proberen samenwerking te stimuleren tussen initiatiefnemers op percelen van naast elkaar gelegen kavels

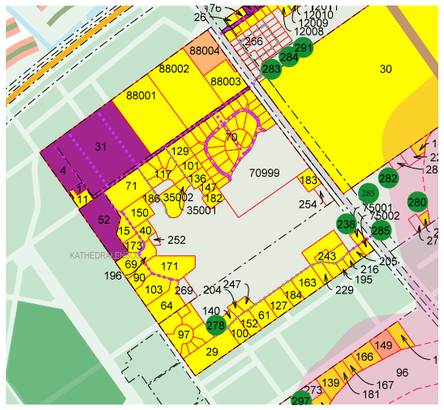
Vraag 38

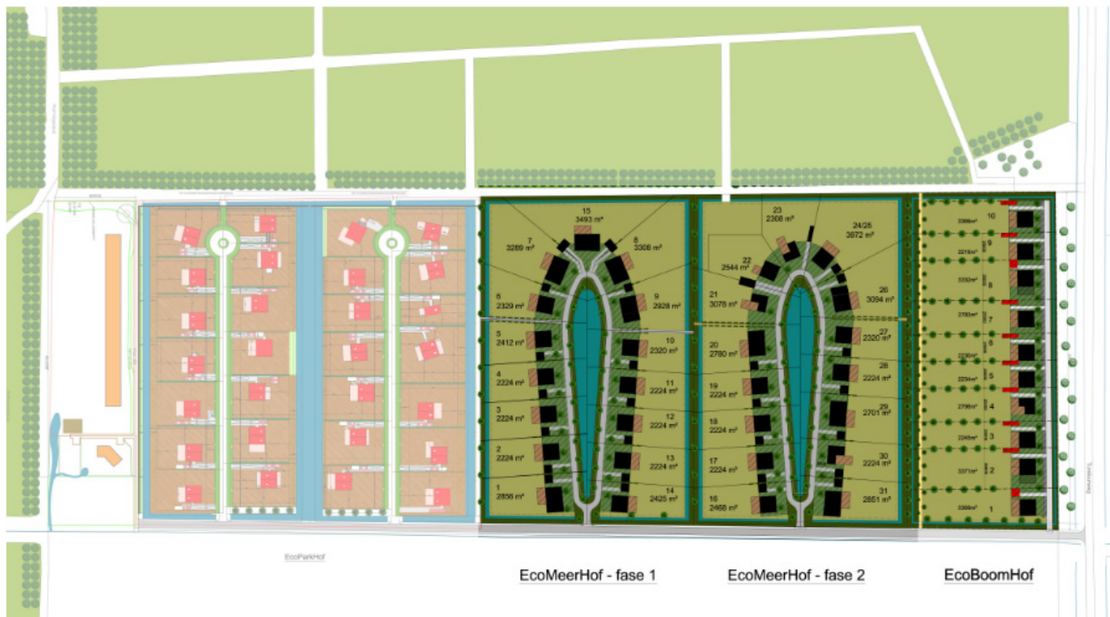
Graag vernemen we uw naam en emailadres. Wilt u anoniem blijven, vul hier dan niets in.

Naam

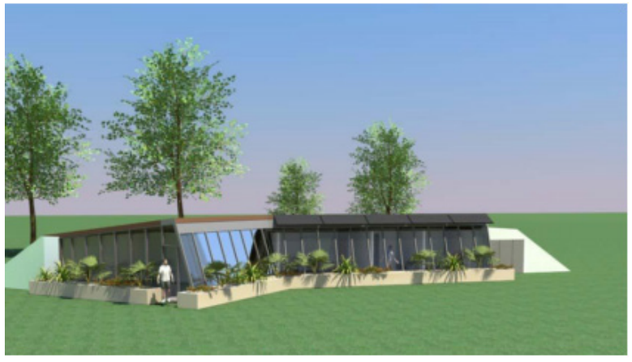
GEANONIMISEERD VANAF HIER

Tureluurweg Zuid (1)





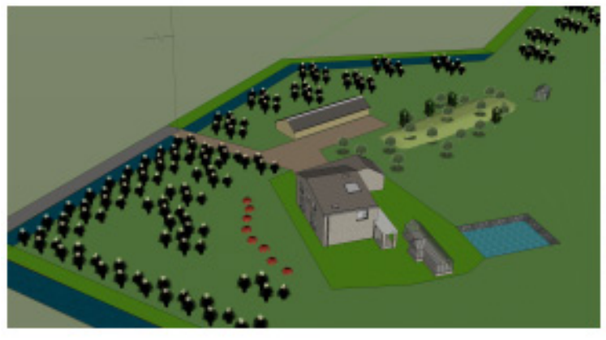
31, 88001-4: EcoParkHof (28 woningen), EcoMeerhof (31 woningen), EcoBoomHof (10 woningen); architect-ontwikkelaar. Verscheidene woningtypes, zelfde concept, kopers kiezen zelf materiaal gevelafwerking (beton, cortenstaal, hout, baksteen, begroeiing, stucwerk)



1: Earthship, indiividueel huishouden

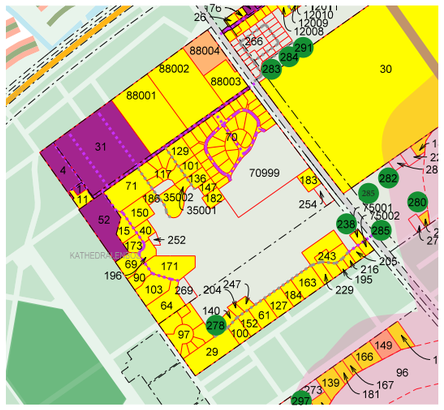
4: Bosveld 1 in aanbouw, 9 huishoudens; Bosveld 2 in voorbereiding (171)

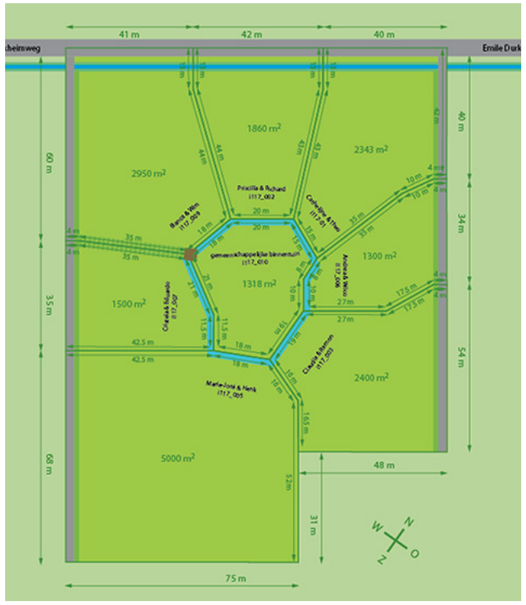
71: Individueel woonhuis; strobalenbouw



52: individueel woonhuis, ‘villa’, op erf reservering voor twee nieuwe kavels voor bewoning ouders als deze hulpbehoevend worden of, als dit niet nodig is, voor eventuele latere verkoop.

Tureluurweg Zuid (2)





117: Giraffendorp, collectief van 7 huishoudens met aparte kavels en 1 gemeenschappelijk kavel voor gezamenlijke binnentuin.

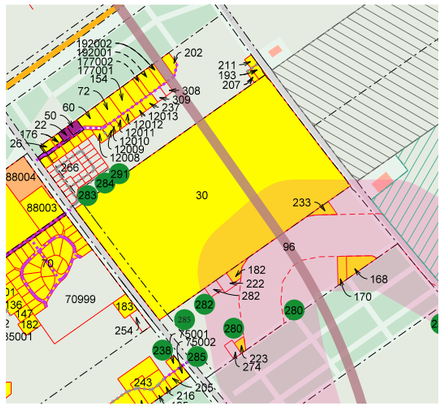
97: Wooncoöperatie Diamondiaal; intercultureel werelddorp, geïntegreerde circulaire woon- & werkgemeenschap; deelnemers bouwen mee, verhuren ruimtes, koken, runnen een restaurant en cateringservice, geven cursussen, faciliteren interculturele workshops en verkopen zelf geteelde en gemaakte producten. Initiatief vanuit Stichting Inspiratie Inc, die inzet op creatieve vormen voor sociaal ondernemerschap, participatie en coöperatie en de kracht van diversiteit. Initiatief begeleid door Wetenschapswinkel van de Wageningien Universiteit.

29: Mooi Oosterwold; buurtschap 7 'Oostenrijkse woningen'; kleinschalige ontwikkeling door marktpartij. Woningen zijn door koper aan te passen aan wensen. Geen vermelding stadslandbouw op website verkoper.

70 en 70999: Buitenplaats Oosterwold; Consortium van marktpartijen, verkaveling door bureau voor stedenbouw, landschapsarchitectuur en architectuur. Verkoop bouwkavels. Praktische voorzieningen worden georganiseerd door verkoper, kopers moeten zelf invulling geven aan stadslandbouw. Voor bouw woningen worden keuzemogelijkeden gegeven, maar koper is vrij in bepalen hoe deze de woning wil bouwen. Wordt in 2 fases gerealiseerd.

243: Vrijplaats Oosterwold, Freedôme woningen. 10 woningen, kleinschalige projectontwikkelaar met concept voor betaalbare vrijstaande woningen, opgebouwd uit modules. Kopers voor concept, verdere uitwerking plan ism kopers. Stadslandbouw wordt collectief georganiseerd.

Tureluurweg Noord



283: Theetuin
30: Stadsboerderij
223: Wonen met een B&B

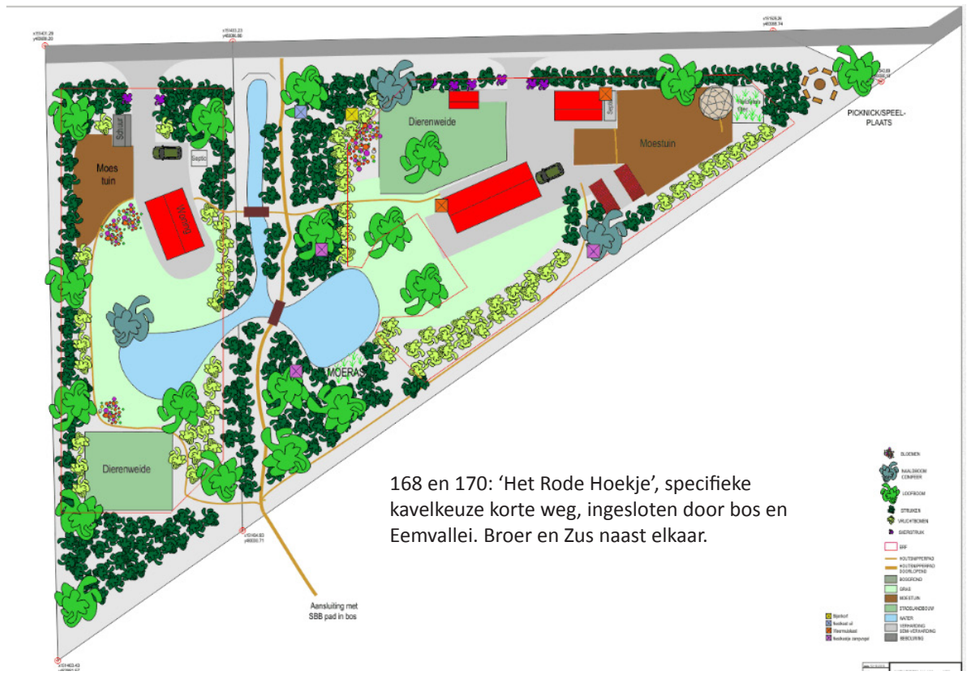
50: LOFTHome, woningconcept ontwikkeld door consortium 'Wonen In Oosterwold'. Momenteel 1 woning van gerealiseerd.

22 en 12001-12013: LOODSWoning: woningtype van consortium 'Wonen in Oosterwold'. 3 type woning van 107, 142, 213 m2 BVO. 1 woning van dit type reeds gerealiseerd. Daarnaast worden in project De Moestuin op 17 kavels aan de Auguste Comteweg (de eerste weg aan de noordzijde van de Tureluurweg vanaf de Vogelweg) deze woningen gerealiseerd. Kopers zijn zelf verantwoordelijk voor stadslandbouw.

266: Tiny House Farm, initiatief van consortium 'Wonen in Oosterwold'. 27 woningen op kavels van 600 of 900 m2. Zelf te bouwen of standaardtype woning af te nemen. Praktische voorzieningen organiseert ontwikkelaar plus een gemeenschappelijke voorziening met wasmachines, een fittnessruimte en ontmoetingsruimte. Kopers zijn zelf verantwoordelijk voor stadslandbouw.

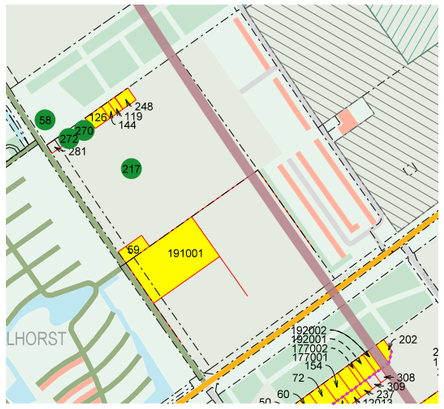
Begin van verkaveling langs de Auguste Combéweg.

233: individueel woonhuis



168 en 170: 'Het Rode Hoekje', specifieke kavelkeuze korte weg, ingesloten door bos en Eemvallei. Broer en Zus naast elkaar.

Kievitsweg - Paradijsvogelweg (1)

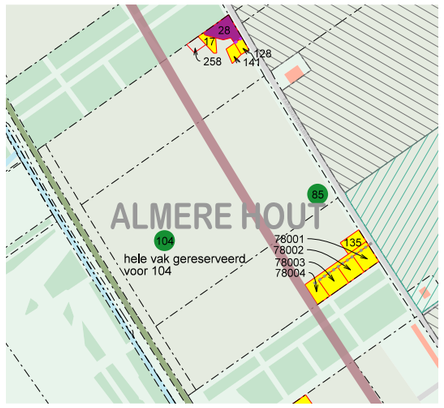


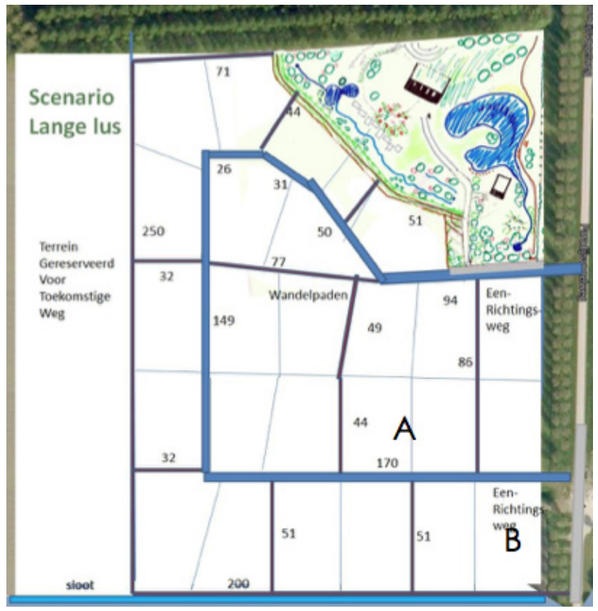
58: groene stip voor woongemeenschap voor ouderen met dementie, 24 woningen
59: woning en hoveniersbedrijf
217: groene stip voor 50 woningen, initiatiefnemer is stedenbouwkundige uit Almere

126: woonhuis, B&B (3 hutten), praktijkruimte; fruit- en notenbomen, bloementuin en moestuin.
144: individuele woning; stadslandbouw op basis van permacultuur.

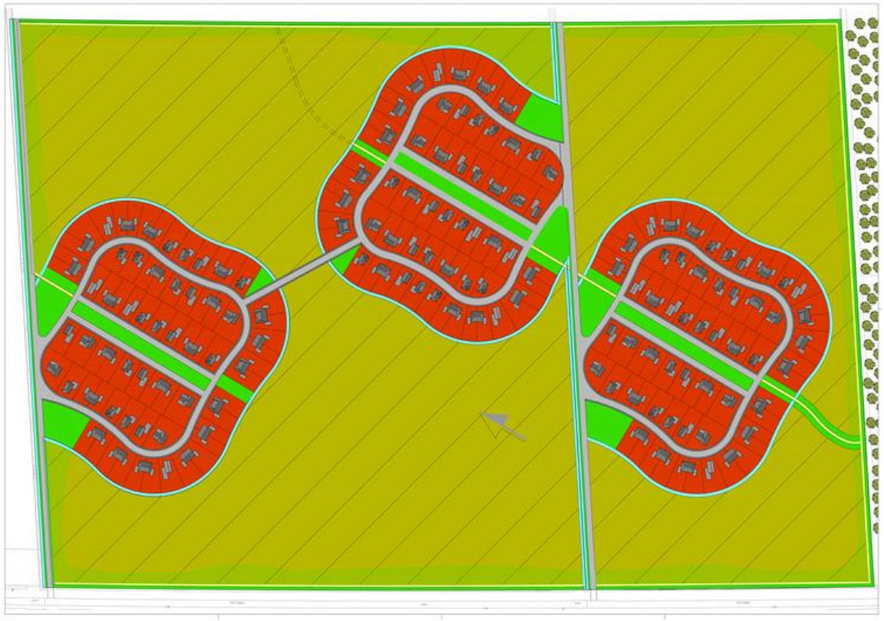
191001: ReGen Village; volledig zelfvoorzienende gemeenschap met 100 woningen. Ontwikkeld aan Stanford University. Pilot start met 25 woningen. ‘Tesla onder de ecodorpen’

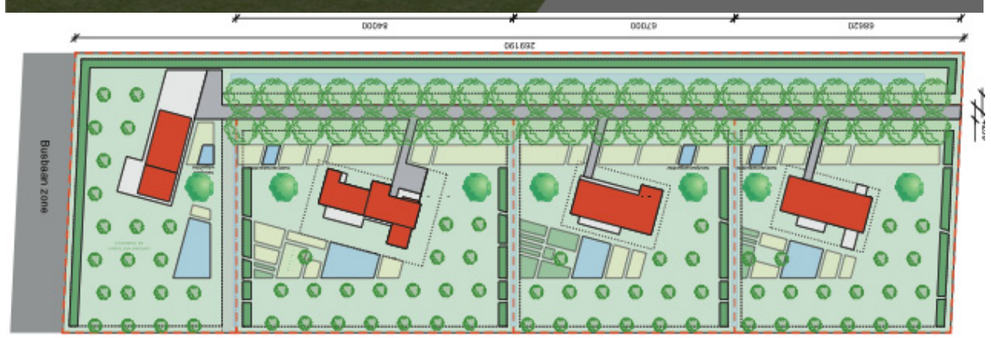
Kievitsweg - Paradijsvogelweg (2)





28: Paradijsvogelbosje. Twee woningen, waarvan 1 kleine (47m2), ontwikkeling op mix van landschaps- en landbouwkavel. Initiatiefnemers hebben anticiperend over de verdere loop van de weg nagedacht. Aangrenzend wordt een woning met hoveniersbedrijf gerealiseerd.



104: Woondomein Kievitsland; Aannemer-ontwikkelaar wil 75 woningen realiseren. In het project worden 8 verschillende type woningen aangeboden. Kopers worden mede-eigenaar van het totale gebied, waarin ruimte is opgenomen voor een buurtvijver, eetbossen, moestuinen, plantsoenen en akker- en weideland. Niet helemaal duidelijk of stadslandbouw ook collectief wordt georganiseerd. Vooralsnog ‘groene stip’ voor 6 hectare.

78: De Grawe Abeel, 3 woningen familielandgoed plus gemeenschappelijk stadslandbouwkavel.