

LEVEN IN OOSTERWOLD

de eerste zes jaar
een bijdrage aan de gebiedsontwikkeling van Oosterwold
door Daan Fröger

(publicatie-1c-januari 2018)

Zes jaar terugblikken

Vanaf de lancering op 29 maart 2012 ben ik bij de bijzondere gebiedsontwikkeling van Oosterwold betrokken. In Den Haag was ik gast van het Rijksvastgoed Bedrijf. Een revolutionaire vorm van gebiedsontwikkeling werd na jaren van voorbereiding voor het voetlicht gebracht. Spoedig na de lancering werd ik met enkele vakbroeders in samenwerkingsverbanden actief. Bij de ideevorming en uitvoering van zowel individuele als collectieve initiatieven in Oosterwold.

Eind 2016 ben ik in Oosterwold komen wonen. Ik woon er met veel plezier. Ongeveer vijf jaar nadat ik met de atypische wijze van gebiedsontwikkeling werd geconfronteerd. De strategie erachter sorteert op de komende Omgevingswet voor. De Crisis- en herstelwet (Chw) maakt het mogelijk eenvoudiger bouwinitiatieven te starten. Initiatiefnemers zitten daarbij stevig in de bestuurdersstoel. In Oosterwold helemaal omdat men daar bijna alles zelf moet regelen, organiseren en doen.

We zijn nu bijna zes jaar verder. Oosterwold gaat niet altijd van een leien dakje, de aanpak is voor alle betrokken partijen nieuw. Processen achter de ontwikkelstrategie moeten door ervaringen regelmatig worden bijgesteld. Voor mij een mooi moment mijn eigen ervaringen als bewoner en als initiatiefnemer van meerdere projecten eens - kritisch doch positief - de revue te laten passeren.

Daan Fröger
januari 2018



Gaat het goed?

Gaat het goed met Oosterwold: ja. Verloopt alles soepel: nee. Wordt het prachtig: ja. De laatste 'ja' is het meest belangrijk. De eerste 'ja' heeft vooral betrekking op de onstuimige groei waarmee Oosterwold te kampen heeft. Aan belangstelling geen gebrek. Oosterwold valt op en is uniek. Het 'nee' slaat vooral op vallen en opstaan, op het voortgangsproces dat niet altijd even makkelijk verloopt. Het in feite papieren idee van de ontwikkelaanpak wordt in realiteit gebracht. Elke dag is een leerdag. Een leerproces voor de gemeente Almere, de stakeholders van het bestuurlijk overleg Oosterwold en bovenal voor alle durfals en doeners die de stap van zelfvoorzienend en organisch hebben genomen. Door de enorme toename van initiatieven wordt Oosterwold een groot succes, niemand had bij aanvang gedacht dat het zo'n vaart zou lopen. De opzet geniet dan ook veel media-aandacht, tot over onze grenzen. De belangstelling van stedenbouwkundigen en overheidsinstanties tot aan de Koning toe is zonder meer groot. Oosterwold in 'the picture' en op stoom. Door een explosie aan initiatieven zijn de betrokken ambtelijke organisaties en grondeigenaar Rijksvastgoed Bedrijf en het uitvoeringsteam Oosterwold onder hoge werkdruk komen te staan. Zodanig dat veel initiatiefnemers op dit moment negatieve gevoelens meedragen en optimisme in onbehagen omslaat. Dat is jammer.

Bijna dagelijks komen er op de gebiedskaart van Oosterwold woonstippen van nieuwe initiatiefnemers bij. De kaart is op de website maakooosterwold.nl te vinden. Nieuwkomers vinden vandaag de dag in Oosterwold een min of meer opgemaakt bedje. De initiatiefnemers van het eerste uur, de pioniers of eerstelingen, hebben bij het opmaken daarvan regelmatig slapeloze nachten gehad. Het van de grond trekken heeft de eerstelingen samen met de gemeentelijke organisaties en uitvoeringsteam Oosterwold veel energie gekost. Je nu in Oosterwold vestigen is een stuk eenvoudiger geworden, hoewel kopzorgen bij zelfstandig bouwen van een eigen woning altijd blijven bestaan. Zeker binnen de context van Oosterwold. Zorgen over archeologisch onderzoek hoeven nieuwkomers niet meer te hebben. Tot voor kort was dit voor elke initiatiefnemer een spannend avontuur en als het even tegen zat een kostbaar gebeuren. De gemeente heeft het archeologische onderzoek recent overgenomen en de kosten daarvan in de grondprijs verwerkt. Nieuwkomers vernemen vooraf waar ze met hun grondstuk wat betreft archeologische waarden aan toe zijn. Nieuwkomers hoeven zich ook geen zorgen te maken over de vraag of nutsvoorzieningen al dan niet worden aangelegd. Dit hebben de eerstelingen geregeld. Evenals de zakelijke rechten voor opstal en overpad van nutsleidingen in de kavels waarmee een papierwinkel aan contracten is voorkomen. En over kavelwegen en wegontsluitingen hoeven nieuwkomers zich eigenlijk ook geen zorgen te maken. De eerste twee in Oosterwold opgerichte verenigingen hebben al het voorwerk gedaan en zijn een voorbeeld voor de oprichting van nieuwe verenigingen geworden. De civieltechnische ontwerpen van kavelwegen, statuten en reglementen worden volop gekopieerd. Onderwijl is de procedure van grondverwerving aanzienlijk vereenvoudigd. De pioniers van het eerste uur moesten nog een uitgebreide bestemmingsplanprocedure doorlopen, nieuwkomers hebben daar sinds de vaststelling van het Omgevingsplan Oosterwold niets meer mee te maken.

Na het indienen wordt een omgevingsvergunning binnen veertien weken verleend. De grondoverdracht ongeveer vier weken later bij de notaris. Daarna mag de koper starten met het bouwrijp maken van zijn kavel en de bouw van zijn huis. De praktijk wijst op dit moment

anders uit. Initiatiefnemers hebben met vertragingen te maken die voortkomen uit het succes van Oosterwold in combinatie met een stoeve procesgang.

Geduld bij gebiedstransitie

Ondanks alle hobbels en perikelen, en ondanks de modderige bouwkuilwegen op dit moment om mij heen, woon ik als mede-eersteling met veel genoegen in Oosterwold. Toen er 's ochtend vroeg een ree in onze tuin stond wist ik het zeker: we hebben een goede keuze gemaakt. De dag begint dan goed. Nu krijgen we dagelijks bezoek van een Grote Bonte Specht. Prachtig. Het is goed leven in een buitengebied dat de komende jaren met ruimte en lange zichtlijnen in een groene stadslandbouw woonwijk transformeert. Het eindresultaat kost wel enige tijd. Geduld hoort bij elke nieuwbouwwijk, helemaal bij Oosterwold waar planologische contouren ontbreken. Over ongeveer tien jaar zal het resultaat zo'n beetje zichtbaar zijn.

Alles wat in Oosterwold tegenzit wordt met 'typisch Oosterwold' betiteld. Dat past ook wel, zelfvoorzienend in combinatie met organische groei heeft een totaal ander verloop dan de opzet van opbouw reguliere nieuwbouwwijken met vastgelegde bouwrijpe kavels. Daar zijn de infrastructuur, verlichting, riolering, nutsleidingen, bestrating en nog veel meer al aanwezig. Kopers van kavels hoeven zich niet druk te maken over archeologie en andere vereiste onderzoeken. Alles is al uitgevoerd. Kavelkopers zijn zich er nauwelijks van bewust. Hebben geen idee wat allemaal vooraf heeft gespeeld en hoe de woonwijk buiten hun zicht om tot stand is gekomen. Ze kopen een bouwrijp kavelproduct en van 'gedoe' zijn ze gevrijwaard. De grondprijs is daarop afgestemd, vele malen hoger dan van Oosterwold. De kavel als eindproduct is concreet en wordt bouwrijp geleverd.

Oosterwold heeft daarentegen andere eigenschappen. Daar zijn geen kavel-eindproducten. Daar wordt kale landbouwgrond verkocht die na agrarische gebruik nog bouwrijp moet worden gemaakt. De kopers moeten alles zelf regelen. De inbreng van de gemeente is beperkt. Het uitvoeringsteam Oosterwold, het contactorgaan voor het verwerven van een grondstuk, heeft een centrale rol. Het behandelt in volgorde van aanmelding ontwikkelplannen van nieuwkomers en is intermediair tussen partijen. De gemeente Almere verzorgt de gronduitgiftes en maakt de koopovereenkomsten op. Tegen betaling van leges verleent de gemeente initiatiefnemers een omgevingsvergunning. Vereiste vergunningen lopen via de gemeente en het waterschap. Het verloop van de bouw van een huis valt onder gemeentelijke inspectie, evenals de handhaving van de Oosterwoldse regels, nu en in de toekomst. De gebiedsregisseur van het uitvoeringsteam is de spin in het web, tussen kopers van grondstukken en betrokken instanties.

Wil je vrijstaand wonen en voor 100% op zeker gaan, dan is de stap naar Oosterwold niet aan te raden. Het is dan beter voor een totaal aangelegde woonwijk met bouwrijpe kaveltjes met alles erop en eraan te kiezen. Bewust gebruik ik een verkleinwoord kaveltjes want in Oosterwold worden in de praktijk, mede als gevolg van de ontwikkelprincipes, uitsluitend ruime grondstukken geleverd. Groter dan in menig andere nieuwbouwwijk. Voordeel daarvan is dat men niet op elkaars lip zit. Kijk om je heen en bespeur dat nieuwbouwwijken meestal zijn opgedeeld in te kleine kavels met veel te grote huizen. Er zit nauwelijks adem tussen. Persoonlijk denk ik dat je met een 'kaveltje' veel mist. Oosterwold biedt meer. Het is een keuze. Aan zelf bouwrijp maken kleeft natuurlijk meer dan het kopen

van een bouwrijpe kavel. Instappen in een collectief initiatief betekent minder gedoe. Het merendeel van de te doorlopen procedures en processen en de infrastructurele werkzaamheden wordt dan door derden verzorgd.

Lancering Oosterwold in Den Haag

Terug naar de lancering van de atypische ontwikkelstrategie van Oosterwold, terug naar 29 maart 2012. Als gast van het Rijksvastgoed Ontwikkelbedrijf had ik Hans van de Ven meegenomen, een collega met een eigen projectbureau. Al jaren leidde Hans de meest uiteenlopende ontwikkelingsprojecten in Nederland. Regelmatig werkten we samen zoals bij de revitalisering van binnensteden als Breda, Venlo en Nieuwegein. Begin negentiger jaren waren we samen in opdracht van projectontwikkelaar MAB betrokken bij de ideevorming van het nieuwe stadshart Almere. Ralph Pans was toen burgemeester. We zaten in een klankbordgroep en werden gevraagd een attractie voor aan het Weerwater te bedenken. Het stadshartgebied was nog volledig kaal. We bedachten de ‘Circle of Life’. Een thematische attractie met een iconisch gebouw en thema’s die vandaag de dag volop spelen. Voor Almere best gewaagd. Vanwege een ontbrekend budget sneuvelde – als zo vaak bij dit soort van projecten – de uitvoering.

Mijn eigen bureau SMLXL was destijds in de Van Nelle Fabriek in Rotterdam gevestigd en gespecialiseerd in conceptuele planvorming en strategische marketing van gebiedsontwikkelingen. Rond 2012 voerden we verschillende opdrachten voor het Rijksvastgoed Bedrijf uit. Onder andere de positionering van het Valkenburg terrein bij Katwijk, het voormalige vliegveld dat in een woonwijk moest transformeren. En de Bloemendalerpolder tussen Naarden en Weesp waarbij we voor positionering en bij participatieprocessen waren betrokken. Hoewel ik in Almere woonde had ik nog nooit van Oosterwold gehoord, ondanks dat ik in 1992 één van de eerste bewoners van het naastgelegen Almeerderhout was. Van Oosterwold was toen nog geen sprake. Ik dacht dat het ergens in het noorden van Nederland lag. Daar ligt Oosterwolde, best verwarrend.

Tijdens de presentaties in Den Haag die door stedenbouwkundige Winy Maas van MVRDV en Adri Duijvestein, toen wethouder in Almere, werden gegeven, werd ik met de ambitie van een volkomen anders-dan-anders ontwikkelaanpak geconfronteerd. Speciaal bedacht voor het platteland tussen Zeewolde en Almere en mede vanuit de optiek van de Schaalsprong Almere. Met 60.000 extra woningen zou Almere in 2030 naar 350.000 inwoners moeten groeien. Inmiddels bijgesteld naar 2040. Het idee werd midden in de crisis gelanceerd. Almere beschikte over veel slapende gronden die met gemeentegeld bouwrijp waren gemaakt en op kopers lagen te wachten. Tijdens de crisis bleven potentiële kopers weg terwijl de rente van voorinvesteringen wel door de gemeente moest worden opgebracht. Sommige gemeenten zijn tijdens de crisis aan negatieve grondexploitatie bijna ten gronde gegaan en tot artikel-12 gemeente verklaard. De aanpak in Oosterwold zou met een ‘geen risico strategie’ anders verlopen. De kostenbal werd met een nieuwe ontwikkelstrategie bij initiatiefnemers gelegd. De gemeente kon er dan geen buil aan vallen.

Geen grenzeloze vrijheid

Oosterwold zou een groene overgang naar het Gooi moeten worden, met een lage woondichtheid tussen Almere en Zeewolde. Stad en platteland konden er samen komen. Dit in tegenstelling tot de meer intense verdichting aan de andere kant van de stad in Almere Poort. Daar is voor een meer stedelijk geplande overgang richting Amsterdam gekozen. In Oosterwold is niets gepland, planologische blauwdrukken ontbreken. Toekomstige bewoners mogen in Oosterwold zelf – volstrekt onafhankelijk van planologen - hun leefomgeving en straatpatronen creëren. Zij bepalen en maken uiteindelijk het gebied met een enige vrijheid binnen de context van beperkende spelregels. Niet zoals vrijstaten als Ruigoord bij Amsterdam of Christiania bij Kopenhagen. Het begrip vrijheid wordt daar bijna grenzeloos en anarchistisch opgevat. Zoveel vrijheid wordt in Oosterwold niet geboden. Eigenlijk is vrijheid - op de realisatie van de woning na - beperkt. Bewoners (initiatiefnemers) moeten bijvoorbeeld grond afdragen voor kavelwegen en waterhuishouding en moeten langs hun kavel een doorwaadbare zone voor overpad in stand houden. Er bestaan strenge restricties aan het maximaal vloeroppervlak van de woning in relatie tot de kavelgrootte. En de woning en andere opstallen mogen uitsluitend op een aaneengesloten woonerf van maximaal 25% van de kavelgrootte worden geplaatst. En niet onbelangrijk, minimaal 50% van de kavel moet met stadslandbouw worden ingericht. Stadslandbouw, de kwalitatieve drager en intrinsieke waarde van Oosterwold. Stadslandbouw geeft het gebied zijn bijzondere karakter.

Oosterwold is niet zomaar uit de lucht komen vallen. Het is een voortvloeisel van het project Agromere. De kiem werd al in 2002 gelegd. Centraal stond de gedachte van duurzame voedselplanning waarbij voedselproductie dicht bij de consumptie wordt gebracht. Integratie van stadslandbouw met wonen zou uitkomst en voordelen bieden. Waar woningbouw meestal ten koste van landbouwgrond gaat, zou het in een symbiose met wonen tot nieuwe woonvormen kunnen leiden. Een woongebied als ‘supermarkt’ voor lokale voedselproductie. De oostkant van Almere werd daarvoor aangewezen, later tot Oosterwold gedoopt. De groenten en fruitproducten zijn niet alleen voor eigen consumptie bestemd, maar mogen ook verkocht worden. Eventueel als zelf verwerkende eindproducten. Het stadsbestuur zag dit in 2009 wel zitten. Met name wethouder Adri Duivesteijn die vond dat boeren en stad bij elkaar horen. Lange transportlijnen met negatieve milieueffecten zouden in de combinatie van wonen met landbouw gedeeltelijk voorkomen kunnen worden. Duivesteijn zag landbouw dan ook als meerwaarde van stedelijke ontwikkeling. De grote vraag was ‘wie is precies de doelgroep, willen Almerenaren dit wel, willen mensen wel in zo’n wijk wonen en met welke functies?’ ‘Zouden er alleen mensen met groene vingers op af komen, mensen die volkstuinjes koesteren?’ De vraagtekens van toen zijn uitroepetekens nu. De belangstelling voor de combinatie wonen met stadslandbouw in een buitengebied blijkt gewild.

Of de doelen van de verplichte stadslandbouw worden gehaald is nog maar de vraag. Een duidelijke instructie wat stadslandbouw voor initiatiefnemers precies betekent bestaat niet. Eveneens ontbreekt een protocol voor handhaving en zijn er geen sancties. Ook ontbreekt het (nog) aan een gremium dat als schakel tussen productie, markt en consumptie functioneert. Bijvoorbeeld een coöperatie. Omdat heldere regels over stadslandbouw ontbreken valt het te bespeuren dat enkele bewoners stadslandbouw met een enkel landbouwplantje en fruitboompje aan hun laars lappen. Het is overigens moeilijk controleerbaar omdat zaaien en oogsten van gewassen sterk aan seizoenen zijn verbonden. De toekomst zal het uitwijzen.

Ketenomkering van leefomgeving

Oosterwold is niet als een villapark bedacht, hoewel sommigen dit misschien wel wensen. Op een punt biedt Oosterwold beslist optimale vrijheid. Er mag voor 100% welstandsvrij binnen een lichte versie van het bouwbesluit worden gebouwd. De condities en voorwaarden in acht genomen, kunnen initiatiefnemers lang gekoesterde woonwensen en -idealen in Oosterwold echt verwezenlijken. Niet vanuit een gebruikelijke door de overheid opgelegde beeldkwaliteit, en ook niet met opgedwongen bouwmaterialen of stijlvormen. Hier is in Oosterwold geen sprake van, men is volkomen vrij. Er is ook geen welstandscommissie actief. Een commissie waarin voor de beoordeling van bouwontwerpen architecten een zegje over collega-architecten doen zodat bouwplannen regelmatig, vaak om onduidelijke redenen, moeten worden bijgesteld. Vrijwel elk bouwplan kan in Oosterwold worden gerealiseerd. En dat nog eens in een landelijk buitengebied in de noordvleugel van de Randstad naast het Gooi en dicht bij Amsterdam. Best uniek.



‘Oosterwold Land-Goed voor Initiatieven’, het document waarin de ontwikkelstrategie is omschreven, werd na afloop van de presentatie in 2012 uitgedeeld. Het intrigeerde me en ik was enthousiast. Te meer omdat ik zo’n tien jaar daarvoor, rond 2002, regelmatig inleidingen gaf en artikelen schreef over ketenomkering in het voortbrengproces van huizen. Een onderwerp dat in de negentiger jaren volop bij de productie van automobielen en in de confectie-industrie speelde. Duur meerwerk was bij aankoop van een projectmatige koopwoning vaak de enige optie die werd gegeven, maatwerk bestond niet. Het eindproduct lag vast. De koper had nauwelijks iets te vertellen en geen enkele invloed op zijn aanschaf, terwijl een huis één van de grootste uitgaven is die men in het leven doet. De productie van huizen was marketingtechnisch lange tijd op het ‘push-model’ gebaseerd. Klanten werden niet op hun wenken bediend. Dit in tegenstelling tot dure woningen die onder vrije architectuur tot stand komen en klanten echt koning zijn. De woningbouwmarkt had gewoonweg geen zin in verandering, alles ging voor de crisis toch goed, nietwaar. Bouwers hadden niets te klagen, het geld stroomde binnen. Waarom dan innoveren of veranderen? De crisis kwam in 2007 hard aan en heeft de woningbouwmarkt wakker geschud. Projectontwikkelaars en architecten hebben meer oog voor de markt gekregen en meer oor voor het oplossen van vragen van kopers.

Mijn bureau zocht naar wegen waarin de eindgebruikers van woningen de centrale spil in het voortbrengproces van hun eigen huis moeten zijn. Niet vanuit een aanbod-gestuurd maar vanuit een vraag-gestuurd proces. Mijn bureau ontwikkelde rond 2005 een toekomstplan voor De Drentse Horn bij Emmen. Een prachtig en glooiend landschap dat nieuwe impulsen voor het aantrekken van bewoners uit het westen nodig had. Het idee dat we presenteerden ging van ketenomkering uit, voor zowel de woon- als leefomgeving. Het plan week van platgetreden paden af, van meer van hetzelfde. De bestuurlijk betrokkenen van de provincie en omliggende gemeenten durfden, op een uitzondering na, de uitvoering niet aan. Ze vonden het te revolutionair. Zeven jaar later zag ik raakvlakken van onze gedachten destijds met de ambitie van Oosterwold. Nogmaals chapeau voor wethouder Adri Duijvestein die meer naar de toekomst dan naar het verleden durfde te kijken. Hij heeft een vooruitziende blik. Na afloop van de lancering van Oosterwold in Den Haag reed ik glimlachend naar huis.

Van het een kwam het ander

De dag na de lancering heb ik contact opgenomen met Herman Schartman en Jozine van Deysel van Programmabureau Almere 2.0. Een ontwikkelorganisatie voor Oosterwold bestond nog niet. De filosofie achter Oosterwold sprak me aan en ik zag kansen. Vlak daarvoor was ik betrokken bij de productontwikkeling van het woonconcept Lofthome. Al enige tijd liepen mijn vrouw en ik rond met de gedachte van een woning van staal en glas, als tegenhanger op traditionele woningbouw met baksteen of beton. Volgens ons was de tijd er rijp voor. In het buitenland werd in de woningbouw volop staal toegepast. Het industriële karakter van een stalen bouwconstructie mocht in onze optiek zichtbaar blijven. Voorbeelden zijn showrooms, loodsen, vliegvelden, musea en kantoorcomplexen. Gebouwen met stalen balken, liggers, kolommen en zichtbare verbindingen die esthetisch onderdeel van de architectuur zijn. De Amsterdamse Zuid-as en explosief groeiende steden als Shanghai en Singapore staan er vol mee. Aansprekende voorbeelden zijn te vinden in het boek Case Study Houses tussen 1945 - 1966 aan de Amerikaanse westkust, waaronder de woning van ontwerpersechtpaar Charles en Ray Eames. Een grote loods met een loft-achtige beleving en uitstraling. Voor ons een prachtig voorbeeld.

We kwamen in contact met Dieter Blok en Sander van Veen van BKVV Architecten en gaven hen de opdracht een aanzet tot een basisontwerp van ons toekomstig huis te maken. Duurzaam, energiezuinig, onderhoudsvriendelijk en van staal en glas. Wij ontmoetten Dieter en Sander bij een architectenpresentatie in het stadhuis van Almere. De samenwerking klikte en het ontwerp voldeed aan onze verwachtingen. Het ontwerp bouwkundig uitvoeren was niet mogelijk omdat we eerst - midden in de crisis – ons huis nog moesten verkopen. Met elkaar hebben we er een woonconcept gemaakt en de naam Lofthome gegeven. Als merk gedeponeerd. Hardeman Systeembouw, en even later mijn zoon Ernst, voegden zich als partners toe. In 2011 werd de eerste Lofthome opgeleverd. Drie architecten van BKVV zijn intussen met Lofthome bezig en er staan er al meer dan vijftig door Nederland en in het buitenland. Eveneens als een special zoals het bezoekerscentrum Oostvaardersplassen van Staatsbosbeheer in Lelystad, een zorgcentrum in Drachten en het Philips Brainstormcentrum van Medical Systems in Best. Elk Lofthome komt in co-creatie tot stand. Het zijn allemaal unica 's waarbij de kopers in het ontwerpproces nauw zijn betrokken. Voor de maatvoering, gevels en binnen-indeling wordt alle vrijheid gegeven. Het woonconcept doet recht aan het principe van ketenomkering in woningbouw.



Lofthome

Elke Lofthome partner binnen het tripartiet van BKVV, Hardeman Systeembouw en FutureHomeConcepts, het bedrijf van mijn zoon en mij, heeft een eigen taak en verantwoordelijkheid. We beschikken niet over een Lofthome bedrijfspand, hebben geen secretaresses en hebben geringe overhead. Het samenwerkingsverband werkt op deze wijze prima. Onze werkvorm is in 2013 genomineerd voor de Co-Creation Award. Lofthome wordt door zijn eenvoud en minimalisme als typisch Dutch design gezien. We vonden dat het woonschuur-achtige karakter van het woonconcept goed bij Oosterwold zou passen. Door Lofthome is onze verbondenheid met Oosterwold eigenlijk ontstaan.

Phychoplanosocioloog

De gemeente Almere apprecieerde vanaf het begin ons enthousiasme, maar we waren veel te vroeg. Een lange weg moest nog worden begaan. Een weg van ongeveer anderhalf jaar voordat in de externe communicatie beweging kwam. Wij zaten niet stil. Architectuurcentrum Casla organiseerde enkele maanden na de lancering in samenwerking met de gemeente een expositie over zeven thema's die bij Oosterwold spelen. Een expositie waarin zeven interviews op video centraal stonden. Ik werd gevraagd mijn visie op het thema ontwikkeling te geven. Andere geïnterviewden waren onder andere de stadsboer, een architect en een zorgeconoom. In het interview werd mij gevraagd hoe ik de rol van de toekomstige gebiedsregisseur zag. Ik gaf er een andere naam aan: phychoplanosocioloog. Iemand die zowel over capaciteiten op gebied van planologie, sociologie als psychologie zou moeten beschikken. Ik voorspelde in het ongeveer acht minuten durende interview dat de toekomstige gebiedsregisseur van vele markten thuis moest zijn om een leuke en vervelende situaties tussen toekomstige initiatiefnemers te stroomlijnen. Organische ontwikkeling en zelfvoorzienend is mooi maar onbekend. Zonder planologische structuur zouden in mijn visie wisselende ideeën over de uitvoering van gemeenschappelijke zaken tot conflictjes kunnen leiden. Zeker als het om geld gaat. De rol van de toekomstige gebiedsregisseur zou in mijn optiek ook voor het voorkomen van conflicten van cruciale betekenis zijn. Casla is intussen opgegaan in Kunstlinie Almere Flevoland (KAF). De filmpjes zijn onlangs van 'YouTube' gehaald.

Samen met BKVV Architecten richtte ik in de loop van 2013 Wonen in Oosterwold BV (WIO) op. We huurden aan de Prieelvogelweg, een zijstraat van de Vogelweg midden in het gebied, een werkschuur en begonnen als buitenstaanders Oosterwold naar een breed publiek uit te dragen. De inmiddels opgerichte Werkmaatschappij Oosterwold was daar nog niet klaar voor. Intussen hadden we contact gelegd met de zorgeconoom die eveneens in een

thematisch filmpje op de expositie zat. Onder de werktitel Comfort Park brainstormden we over de mogelijkheden van een woonomgeving met collectieve voorzieningen, al dan niet met zorg op maat. Na een tijdje zijn we ermee gestopt omdat Oosterwold nog te veel onzekere factoren kende. De brainstormsessies hielpen ons wel bij het denkproces over toekomstige mogelijkheden in het vruchtbare agrarische gebied dat door Erf BV van het Rijksvastgoed Bedrijf werd gepacht. De grondprijs was nog niet vastgesteld en de gemeenteraden van Zeewolde en Almere moesten nog officieel een structuurvisie bekrachtigen. We bleven niet stil zitten. We bedachten binnen WIO het concept Camperloft, wonen in combinatie met je camper. We verifieerden het idee met de gestelde condities en de uitvoering ervan bleek mogelijk. In het idee zat echter een addertje, we maakten een kwalijke inschattingfout en zetten het initiatief in de ijskast. Ik kom hier op terug.



v.l.n.r. S. van Veen, D. Blok, D. Fröger, E. Fröger

Individuele en collectieve initiatieven

Na de exercities Comfort Park en Camperloft zijn Dieter, Sander, Ernst en ik ons gaan toespitsen op individuele wooninitiatieven in combinatie met één van onze woonconcepten. Aan Lofthome hebben we speciaal voor Oosterwold het no-nonsense concept Loodswoning toegevoegd. Een nog meer industriële woning dan Lofthome. In enkele maatvoeringen en voor een vrijstaand huis redelijke prijzen. Rondom Loodswoning startten we het collectieve initiatief De Moestuin van Oosterwold. Voor verkoop schakelden we Jorien van Santen in, jurist en makelaar, van leukehuizen.nl. De Moestuin is inmiddels opgeleverd. Op dit moment staan in Oosterwold dertien Loodswoningen. Ze geven met diverse kleuren een Skandinavische uitstraling. Vergelijkbaar met huizen in IJsland, Noorwegen en Zweden. Voor de indeling gaven we alle vrijheid. Aan de buitenkant lijken ze, op de kleuren na, op elkaar. Binnen hebben ze stuk voor stuk een eigen karakter. De commentaren op de woningen zijn divers. Van poeplelijk tot geweldig.

Enige tijd later bedachten we de Tiny House Farm. Een gevolg op de toenemende trend van kleiner wonen met minder kosten en minder spullen. Hiervoor is een grondstuk van 30.000 m² in 31 kavels met een grootte van 600 m² of 900 m² opgeknipt. Midden op The Farm bevindt zich een eiland met een gemeenschappelijk gebouw. Dit gebouw doet dienst als ontmoetingsplek en herbergt bovendien een wasserette, fitnessruimte en mediatheek voor het delen van boeken, tijdschriften, cd's en dvd's. Het collectieve initiatief Tiny House Farm zit vol. Als vervolg erop starten we dit jaar CO-tiny-HOUSING met een bijzonder houtskelet componentenhuis. We hebben het de naam Superdatsja gegeven. Met behulp van Legoblokjes

stellen de deelnemers straks zelf de vorm en het woonoppervlak van hun huis samen, minimaal 32 en maximaal 108 m². Groter gaan we niet gaan, want 108 m² is al niet echt ‘tiny’ meer. Superdatsja is een mooi voorbeeld van ketenomkering. De deelnemers in het initiatief bedienen zelf de knoppen van het ontwerp van hun huis.

Onafhankelijk van Wonen in Oosterwold (WIO) creëerde ik samen met Hans van de Ven, hij was bij de lancering van Oosterwold in 2012 aanwezig, en stedenbouwkundige Freek Loos in het najaar van 2014 Buitenplaats Oosterwold. Een collectief initiatief op bijna 12 hectare grond met 62 woonkavels. Een compleet aangelegde leefomgeving met vijvers, wegen, een schapenweide en stadslandbouw. Dit collectieve initiatief zit ook vol. Er wordt volop gebouwd en al gewoond. De eindoplevering is begin 2019 gepland. In Nederland zouden nergens anders dit soort van initiatieven van de grond kunnen komen. Op de Tiny House Farm en Buitenplaats Oosterwold zijn de deelnemers volledig vrij in de keuze van hun woning. Er is geen enkele vorm van gedwongen winkelnering.



Buitenplaats Oosterwold, januari 2018

Met deze collectieve initiatieven creëren we interessante leefomgevingen. De condities van Oosterwold worden bij de planvorming gerespecteerd. De deelnemers – eindgebruikers - worden bij het wordingsproces en bovenal bij de indeling van hun kavels nauw betrokken. Ze zijn zelf particulier opdrachtgever voor de realisatie van hun huis. Over ’t algemeen is hier veel tijd mee gemoeid. Bijna alle processen en uitvoeringen van hun leefomgeving worden extern voor hen verricht. In de praktijk kunnen onder de noemer ‘typisch Oosterwold’ onvoorziene zaken opdoemen. Echte projectontwikkelaars zijn we niet. Die verdienen hun brood met grondexploitatie in combinatie met de verkoop van huizen. Bij zowel Tiny House Farm als Buitenplaats Oosterwold is daar geen sprake van. Kavels worden altijd rechtstreeks door de eindgebruikers van het Rijksvastgoed Bedrijf afgenomen. Wij zitten daar financieel niet tussen. Ook niet op de woningbouw waarvoor men zelf verantwoordelijk is.

De rol van sociale media

Op Facebook stelt een grapjas ons, en ook andere partijen die collectieve initiatieven organiseren, regelmatig in kwaad daglicht. Hij startte onder het pseudoniem John Erger, in het dagelijkse leven Mr. J.S. Muijsson advocaat in Nieuwegein. Regelmatig trof ik hem bij onze presentaties met nieuwsgierige inborst aan. Prima. Na veel omzwervingen schijnt hij in Oosterwold te komen wonen. Met een prikkelende en kritische kijk op zaken die in Oosterwold spelen kan ik goed leven, tenminste als het op waarheid berust. John Erger is

daarin wispelturig. Vanuit zijn professie moet hij toch weten dat de wereld niet om nepnieuws maar om feiten draait. Zijn berichten zijn zonder redelijke onderbouwing vaak misleidend en hij brengt mensen op een dwaalspoor. Dat kan zijn strategie zijn. Op Facebook laat hij berichten even makkelijk verschijnen als verdwijnen. Grappig als je jezelf serieus neemt.

Zelf doe ik niet aan Facebook want het slurpt tijd op. Steeds meer mensen in mijn omgeving kappen ermee omdat het ongelukkig maakt. Het medium te veel tijd kost en omdat oneigenlijke berichtgeving irriteert. Over bepaalde berichten wordt ik getipt, vooral als het om mij of mijn collega's draait. Zolang met het sociale platform serieus wordt omgegaan is het een prima communicatiemedium, hoewel de oprichters over het gebruik beginnen te twijfelen. Facebookbaas Mark Zuckerberg wil grote stappen maken met het oplossen van misstanden die zijn ingeslopen. De koers wordt gewijzigd. Haat zaaien, beledigen en opruiing passen niet en domme meningen moeten volgens hem met slimme meningen worden bestreden. Je moet het niet verbieden omdat vrijheid van meningsuiting een groot goed is. Zuckerberg doet een appèl op het gezonde verstand van de gebruikers zelf.

Sociale media horen er in Oosterwold beslist bij. Ervaringen worden gedeeld en tips overal allerlei dingen worden gegeven en zijn handig. De gebiedsregisseur communiceert met nieuwsberichten en eveneens met blogs, Twitter en Facebook. Meerdere verenigingen en collectieve initiatieven maken efficiënt en dankbaar van besloten sociale media gebruik. Een aantal collectieve initiatieven hebben voor het delen van documenten groepssites als MijnAlzio opgezet. Op Buitenplaats Oosterwold hebben de deelnemers een besloten internetportaal ontwikkeld. Toegang is uitsluitend met een persoonlijke code mogelijk. In het doelgebied van Vereniging Tureluurweg Noord zijn twee straat-App's actief. Een voor calamiteiten en voor het uitlenen van gereedschappen en andere spullen. Passend bij deeleconomie. De andere straat-App heeft een gemoedelijk karakter voor het delen van foto's tot en met goedmorgen en goedenacht toe. Reacties op berichten worden door enkelen niet met woorden maar uitsluitend met emoji's gegeven. Persoonlijk vind ik dit een verarming.

In geen enkele andere wijk in Nederland zijn volgens mij verder zoveel blogs en websites actief als in Oosterwold. Initiatiefnemers delen graag hun persoonlijke belevenissen met anderen en bezoekers vinden er een schat aan nuttige informatie op. Sommige sites gaan in op de culturele achtergronden van een collectieve ontwikkeling zoals giraffendorp.nl en paradijsvogelbosje.nl. Op de officiële website maakoosterwold.nl van de gebiedsorganisatie is alle informatie over de procedures voor grondverwerving te vinden. In de rubriek 'Water in Oosterwold' op de site zuiderzeeland.nl wordt op waterhuishouding ingegaan. Persoonlijke belevenissen worden beschreven op tjalfbloem.nl en de blogs polderwoon.wordpress.com van Femme en Jos Witsenburg en oosterwold.wordpress.com van Frank Meijers. Er zijn er vast nog veel meer.

oosterwold.info

Buiten mijn activiteiten voor Wonen in Oosterwold BV (WIO) en Buitenplaats Oosterwold om ben ik in de zomer van 2016 de website oosterwold.info gestart. Het doel is nieuwswaardigheden over Oosterwold met een breed publiek te delen. Niet vanuit persoonlijke maar algemene ervaringen, opgedane kennis en belevingen. De website biedt, onder voorwaarden, redactionele ruimte voor commercieel getinte initiatieven. Niet alleen aan initiatieven waarbij ik zelf betrokken ben, maar in principe aan iedereen. In het begin was

mijn buurman Joost Overzee er met enkele artikelen bij betrokken. Bij de introductie bestonden al een aantal blogs met informatie over persoonlijke ervaringen. Een aantal van die blogs zijn, zodra de beheerder zich in Oosterwold heeft gevestigd, gestopt of bijna gestopt. In het vorige hoofdstuk heb ik een aantal bloggers gemeld.

oosterwold.info biedt een breed scala aan informatie. Herhaaldelijk melden we dat bezoekers voor procedures, condities en spelregels over grondaankoop bij de officiële website maakoosterwold.nl van het uitvoeringsteam Oosterwold moeten zijn. Soms is het verwarrend, de websites zijn overigens volkomen verschillend van elkaar. Op oosterwold.info laten we bewoners aan het woord en kijken we kritisch naar lopende ontwikkelingen. We proberen onderwerpen eerlijk voor het voetlicht te brengen. Met opbouwende kritiek omdat Oosterwold geen gelopen race is. Elke dag is een leerdag. Gebiedsregisseur Ivonne de Nood, Eric Deiman van het Waterschap Zuiderzeeland, wethouder Tjeerd Herrema en Gerard Slingerland van het Rijksvastgoed Bedrijf hebben op de website ‘acte de présence’ gegeven. Daarvoor ben ik hen zeer erkentelijk. Oosterwold.info trekt veel bezoekers en wordt gewaardeerd. Dit jaar passen we de berichtgeving met de plaatsing van maandberichten aan.



Spoedig na de lancering van Oosterwold hebben we een aantal domeinnamen vastgelegd waaronder oosterwold.info en de woorden bouwen, wonen en leven in relatie met Oosterwold. Het tijdig vastleggen van een domeinnaam en het registreren van een merknaam is, als je er iets mee wilt doen, aan te bevelen. De naam Amalia is bijvoorbeeld twee dagen voor de inschrijving van de kroonprinses in de Burgerlijke Stand als merk gedeponeerd en als domeinnaam geregistreerd. Niemand kan er dan iets commercieel mee doen. Vorig jaar hebben we een merkenbureau de geldigheid van de door ons geregistreerde domeinnamen in relatie tot Oosterwold laten onderzoeken. De uitkomst is dat iedereen de woorden bouwen, wonen en leven mag gebruiken. Deze begrippen zijn niet uniek. Als je een de domeinnaam met deze begrippen bezit heb je wel een voordeel. Van Wonen in Oosterwold hebben we een bedrijfje gemaakt. De begrippen ‘bouwen, wonen en leven’ gebruiken we als subtitel bij oosterwold.info. Leven in Oosterwold is er met deze digitale boekuitgave bijgekomen.

Kwartiermaker

We zijn bijna zes jaar verder en hebben veel meegemaakt. Leuk en minder leuk. Niet vanaf de zijlijn maar middenin het veld met alle perikelen van dien. Willem Meuwese werd door de Werkmaatschappij Oosterwold in 2012 als kwartiermaker aangesteld. Hij bracht veel ervaring

mee en was daarvoor onder andere directeur van Bouwfonds en Synchron. Willem is tevens een begenadigd kunstschilder, een mooie combinatie. Onder zijn leiding kwam in het voorjaar van 2013 de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold (IGCV) tot stand. De gemeenteraden van Zeewolde en Almere hebben de afspraken die in de IGSV zijn opgenomen in rond juni vastgesteld. Oosterwold kon vanaf dat moment werkelijk starten.

De grondprijs werd pas eind 2013 bekend gemaakt: 29 euro per vierkante meter als optelsom van verhaal(exploitatie)kosten en werkelijke grondkosten. Met goedvinden van de Werkmaatschappij Oosterwold maakten wij de atypische ontwikkelstrategie via Wonen in Oosterwold BV (WIO) eind 2013 op de beurs Eigen Huis Bouwen in Utrecht aan een breed publiek bekend. Eveneens met publicaties in landelijke en regionale media. Voor presentaties en bijeenkomsten hadden we een werkschuur aan de Prielvogelweg gehuurd. Min of meer als marktkooplieden gaven we eveneens presentaties in Oosterwold zelf, onder andere vanuit een verhuishuis aan de Tureluurweg. Andere ontwikkelaars van collectieve initiatieven liften regelmatig met onze publiciteit mee, maakten dankbaar gebruik van onze exposure. Foldertjes van de gebiedsorganisatie werden via onze infopunten aan geïnteresseerden uitgedeeld. Belangstellenden voor Oosterwold deden eveneens de kavelwinkel in het stadhuis aan. Oosterwold werd daar min of meer genegeerd. Belangstellenden wisten niet precies waar ze moesten zijn. Mogelijk waren de medewerkers van de kavelwinkel niet goed geïnstrueerd of ze verkochten liever bouwrijpe kavels die een tijdje op de plank lagen.



infopunt Tureluurweg

Op een uitzondering na hebben alle eerstelingen een Oosterwold presentatie van ons meegemaakt. Deelnemers van de Werkmaatschappij waren ook regelmatig aanwezig. De Werkmaatschappij beschikte niet over een informatiepunt, onze werkschuur kwam goed uit. Nadat we de huur van de werkschuur hadden opgezegd hebben we een blauwe bouwkeet aan het begin van de Auguste Comteweg gezet. Over belangstelling hadden we nooit te klagen.

Andere Koek Oosterwold

Eind 2017 zou het initiatief Andere Koek Oosterwold worden geopend. Op een mooie zichtlocatie midden van de Tureluurweg. Een multifunctionele ontmoetingsplek voor presentaties en bijeenkomsten als een theetuin, een multifunctionele ruimte en werkplekken voor de gemeente en een bankinstelling. Een faciliteit die voor bewoners, verenigingen en Oosterwoldse belangstellenden goed van pas zou komen. Op dit moment worden voor bijeenkomsten allerlei locaties afgehuurd, een ontmoetingsplek midden in Oosterwold zou een ideale oplossing zijn.

De naamgeving Andere Koek Oosterwold is van Marjanne Koops afkomstig. Andere Koek is toepasselijk voor Oosterwold, alles verloopt daar anders dan gebruikelijk. Marjanne had zin in de exploitatie van een theetuin en had met bakken, koken en gastvrijheid in haar domicilie in Frankrijk veel ervaring opgedaan. Eveneens diende zich een kleinschalige ‘table d’hôte’ op hoog culinair niveau aan. Na veel inspanningen hebben we het project moeten afblazen. De reguliere grondprijs werd plotseling verdubbeld. Van te voren was dit ons niet bekend en in geen enkel document terug te vinden. De verhuurkosten per vierkante meter konden niet in lijn met huurprijzen in de binnenstad worden gebracht. Een gevolg van de condities die in Oosterwold spelen. De omvang van het bruto vloeroppervlak en het ‘rood’ voor parkeervoorzieningen op eigen erf, in combinatie met de kosten, waren boosdoeners. Gestaag kwamen we er achter dat dit soort van initiatieven in Oosterwold, zoals wij het voor ogen hadden, niet exploitabel zijn. De gemeente had voor haar deelname een deskundige ingehuurd, hij kwam er ook niet uit. Ik wil niemand een pieterman toespelen, ben wel een ervaring wijzer geworden. Ervaring en kennis die goed bij nieuwe initiatieven van pas komen. De ‘table d’hôte’ komt alsnog onder de naam Atelier Feddan in Oosterwold. Ik heb al mogen proeven, geweldig. De domeinnaam Andere Koek Oosterwold rust op de plank.

Camperloft

Begin 2014 stond Werkmaatschappij Oosterwold nu ook met een eigen stand op de publieksbeurs Eigen Huis Bouwen in Utrecht. Kort daarvoor hadden we vanuit WIO het woonconcept Camperloft geïntroduceerd – wonen in combinatie met je camper of caravan. De woonmobiel als wezenlijk onderdeel van het verblijf in een opzet die volledig aan het bouwbesluit voldoet. Bewoners mogen zich bij de Burgerlijke Stand van Almere inschrijven. Veel campers maken gebruik van een adres van familie en vrienden voor postbezorging en het aanspraak maken op voorzieningen. In werkelijkheid wonen ze er niet. Een grote groep houdt een huis in Nederland aan omdat je ergens ingeschreven moet staan. Een combinatie van een camper, woonverblijf en inschrijving in Nederland biedt uitkomst. Kosten worden daarmee gedrukt. Zo is Camperloft geboren.

We kregen veel media-aandacht en artikelen stonden in rubrieken van vrijwel alle kampeermagazines tot in De Telegraaf toe. Het idee sprak aan. De belangstelling was groot en de e-mails stroomden binnen. Er schuilde echter een geniepig foutje in het idee. Campers zijn het grootste deel van het jaar op reis, zitten in het buitenland, wat moeten ze dan met in hun ogen veel te veel grond. Voor een Camperloft van enige omvang is in Oosterwold al gauw zo’n 1500 vierkante meter nodig. Stadslandbouw is dan frustrerend. Vanwege verblijf in buitenland is onderhoud dan niet mogelijk en dat werkt tegen. Alle belangstellenden haakten af.

Uiteindelijk is er in Oosterwold alsnog een Camperloft van 164 m2 gekomen. Meerdere malen heeft de gemeente het woonconcept bij excursies met deelnemers bezocht. Met architecten, stedenbouwkundigen, gemeentelijke diensten en afgevaardigden van de rijksoverheid. Met enige verbazing wordt ernaar gekeken. De meesten omarmen het out-of-the-box idee van wonen, voor een aantal gaat het te ver. In 2018 willen wij het woonconcept in enigszins aangepaste vorm opnieuw lanceren. Zodanig dat bewoners gevrijwaard zijn van het beheer en onderhoud van stadslandbouw. De aangepaste opzet die we gaan presenteren past goed binnen de filosofie van Oosterwold. Een nederzetting op een fikse lap grond waar de landbouwcomponent door een professioneel agrarisch buitenbedrijf via verpachting wordt bewerkt.



Camperloft

Planschade en archeologie

Tijdens de opstart van Oosterwold hadden de eerstelingen met veel onbekende factoren te maken gehad. Een daarvan was het begrip ‘planschade, hiermee werd angst ingeboezemd. Financiële schade voortkomende uit bezwaren van bewoners uit de directe omgeving van Oosterwold omdat zij veronderstelden dat door de komst van Oosterwold de waarde van hun huizen zou verminderen. Via juridische weg zouden ze dan van de Oosterwolders geld kunnen claimen. Zover is het niet gekomen.

Over planschade hoor je niets meer, geen enkel bezwaarschrift heeft de eindstreep gehaald. De ingediende bezwaren hadden vooral betrekking op de relatief lage grondprijs die in Oosterwold wordt gehanteerd. In het begin € 29 en nu ongeveer € 43 per m2 met prijsindexering en een bescheiden bedrag voor uitgevoerd verkennend archeologisch onderzoek. In het naastgelegen Vogelhorst ligt de grondprijs beduidend hoger, ongeveer € 400 per m2 voor bouwrijpe grond. Een aantal bewoners daar voelde zich bekocht. Ook bewoners die in Almeerderhout op het hoogtepunt van de markt veel te veel geld voor hun tweede of derdehands woning hadden betaald. Bezwarenmakers vergaten echter wat zelfvoorzienend allemaal betekent. Welke inspanningen initiatiefnemers moeten verrichten om zich in Oosterwold te kunnen vestigen. En welke kosten er allemaal bij de relatief lage grondprijs bijkomen. Je voelde kinnesinne, in werkelijkheid een geval van appels niet met peren maar met citroenen vergelijken.

Niet alleen planschade, doch archeologie en ecologie waren voor de eerstelingen eveneens met onbekendheid en onzekerheid omringd. De wijze waarop de wegen en

waterhuishouding moest worden aangelegd was niet duidelijk. Belangrijke onderdelen van het doorlopen van een uitgebreide bestemmingsplanprocedure. Best een zoektocht. De gemeente ondersteunde waar mogelijk. In eerste instantie waren daarvoor Joost Drevel en Maarten Rink aangewezen. Ze waren bij het voortraject van Oosterwold betrokken en boden hulp. Voor hen was de praktijk even nieuw als voor de eerstelingen.

Eind 2014 maakte kwartiermaker Willem Meuwese, die ook een tijdje gebiedsregisseur was, plaats voor Esther Geuting. Zijn taak Oosterwold bestuurlijk van de grond te trekken was volbracht. Tijdens een feestelijke bijeenkomst aan de Kievitsweg gaf Willem het stokje aan Esther Geuting over en werden de eerste handtekeningen door toekomstige bewoners voor de aankoop van een kavel gezet. Mijn vrouw en ik mochten in aanwezigheid van wethouder Henk Mulder de spits afbijten. Het duurde nog een kleine twee jaar voordat de eerste woningen in Oosterwold werden betrokken. Zonder elektriciteit en water.



eerste woonstippen

Nutsvoorzieningen

Een aantal van de eerste ingetekende initiatieven op de gebiedskaart verplaatsten zich van de ene naar een andere locatie. Naar locaties dicht tegen de bewoonde wereld aan en vlakbij nutsvoorzieningen. Het verzetten van stippen kon toen nog, de gebiedskaart was zo goed als blanco. Woonlocaties concentreerden zich aan de noord en zuidkant van de Tureluurweg. Een aantal eerstelingen koos voor een plek in het achterveld van het gebied. De locatie waar nu het buurtschapje Bosveld en het meer projectmatige Ecoparkhof zijn verrezen. Met ondersteuning van de gemeente werden tijdens de periode Meuwese de eerste contacten met nutsbedrijven en het waterschap gelegd. De ontwikkelstrategie was ook voor de medewerkers van deze bedrijven volstrekt nieuw. Beleidsmatig waren dan wel besluiten genomen, maar de werkvloer was er nauwelijks van op de hoogte en niet op voorbereid. Nutsbedrijven zijn vaste planologische structuren van wegen en verkaveling gewend. Gaan voor de capaciteit van hoofdleidingen tevens van het aantal huishoudens uit dat van zo'n leiding gebruik zal maken. De bedrijven weten dan precies hoe en wat ze moeten aanleggen.

Organische groei bleek een puzzel. In de praktijk is het bijna onmogelijk het hoofdnet van leidingen telkens weer door de komst van nieuwe initiatieven stap na stap te verlengen of naar links en rechts af te takken. Aaneengesloten opschalen is de oplossing omdat de netstructuur zich dan vanzelf ontwikkelt. Opschalen is prominent uitgangspunt van de

ontwikkelstrategie. Her en der in het veld met lege gaten ertussen een aansluiting op nutsvoorzieningen verkrijgen, is nauwelijks mogelijk. Onbeperkte organische groei is voor nutsbedrijven in dit verband een gruwel. Een enigszins in vrijheid beperkende structuur van vaste hoofdkavelwegen met aftakkende woonvelden wordt geapprecieerd.

Oosterwold loopt snel vol en voor de meeste locaties is dit een voordeel. De wegenstructuur bij de Tureluurweg is voor nutsbedrijven Liander, Vitens en Reggefiber welkom. Opschalend wordt het hoofdleidingnet met water, elektra en glasvezel aangelegd. Gas wordt niet geleverd. De aanleg van het hoofdnet wordt door de nutsbedrijven bekostigd. Zouden in Oosterwold uitsluitend her en der stippen met lege gaten ertussen staan, dan is het lang wachten op nutsvoorzieningen, of je moet de aanleg van het hoofdnet zelf bekostigen. Dit komt voor en de aanlegkosten zijn aanzienlijk. De aansluiting van het hoofdnet naar de meterkast in de woning is met een lengte van maximaal 25 meter gratis. Voor het gebruik van elektriciteit en data moet je zelf providers kiezen. Water wordt uitsluitend door Vitens geleverd.



Frank Meijers, een van de eerstelingen, heeft bij het verkrijgen van nutsvoorzieningen een belangrijke rol gespeeld. Enige tijd was hij voor de verenigingen VTZ en VTN intermediair naar de nutsen. Op dit moment is het proces via een combi-overleg geregeld en vereenvoudigd. Uitsluitend kavelverenigingen hebben toegang tot de combi. De combi beweegt alleen als een vereniging alles goed heeft voorbereid, met name het civieltechnisch ontwerp van het wegtracé en de doorsnede met opbouw van de weg. Op basis daarvan, en de capaciteit van verwachte aansluitingen, wordt het hoofdnet van leidingen aangelegd en trafohuisjes geplaatst. Het leidingnet altijd in een taludzone met een breedte van 2,5 meter.

Autarkisch leven onafhankelijk van nutsbedrijven is mogelijk, zoals op de camping met waterflessen, eventueel een stroomaggregaat, gasflessen en een tv-schoteltje. Het slaan van een waterpomp mag niet omdat Oosterwold bovenop een waterwingebied zit. Autarkisch leven is een keuze. Ik ben nog niemand tegengekomen die het gaat doen.

Eerste twee kavelwegverenigingen

Marjanne Koops, Jan-Pieter Baas, Edo Companjen en ik richtten de Vereniging Tureluurweg Noord (VTN) op voor de aanleg van de kavelweg die onze grondstukken bereikbaar moest maken. De andere kant van de Tureluurweg volgde met Vereniging Tureluurweg Zuid (VTZ). Edo trok zich na enige tijd uit Oosterwold terug en heeft kortgeleden wederom een stip op de gebiedskaart gezet. Ik werd voorzitter van de vereniging en heb in mei 2017 op eigen verzoek het stokje doorgegeven. De meeste piketpaaltjes waren geslagen, de vereniging staat op de rails. Ik maak nog deel uit van een werkgroep die zich met de toekomstige wegbedekking van de Auguste Comteweg bezig houdt. Misschien asfalt, klinkers of beton. De duurzaamheid en de kosten van de aanleg en onderhoud zullen bij de keuze die de leden democratisch maken vermoedelijk doorslaggevend zijn. Elke aan de kavelweg grenzende bewoner betaalt op basis van het aantal meters van zijn kavel grenzend aan de kavelweg naar evenredigheid mee. Er is enige spoed want de half verharde weg is door zware regenval en bouwverkeer een hobbelige modderpoel geworden. Op zomerse droge dagen een zandverstuiving. Egaliseren helpt een poosje, het is een kortstondige oplossing. Een gevecht tegen de bierkaai. Nu het bouwverkeer vermindert is het moment aangebroken de weg een tapijtje te geven.

De vereniging heeft mij en de andere medebestuurders veel tijd gekost. Een voortdurende ontdekkingsreis, zo voelde het. Het bestuur van Vereniging Tureluurweg Zuid (VTZ) trad in maart 2017 met enig tumult af. Frank Meijers, Jos Abbo en Frode Bolhuis hielden het door onenigheid met enkele leden voor gezien. Zij hebben veel werk verzet. De in het huishoudelijke reglement voorgenomen H-weg structuur van hoofdkavelwegen in het doelgebied van deze vereniging moest op de schop. Een veld aan de zuidelijke boskant in het doelgebied van de vereniging was bestemd voor het project Mooi Oosterwold. Hiervoor bleek uit de markt onvoldoende animo met als gevolg dat een groot aantal initiatiefnemers hun kavelstip naar de meer geliefde boskant opschoven. De gemeente verzocht VTZ de voorgenomen H-structuur te wijzigen. De wijziging had aanzienlijke gevolgen. Er was onvoldoende geld voor de aanleg van de nieuwe weg (Vrije Vogellaan) terwijl enkelen spoedig met de bouw van hun huis wilden aanvangen. VTZ werd gevraagd de weg grotendeels te financieren. Feitelijk met geld van andere bewoners in het doelgebied van de vereniging. Zij hadden niets met deze weg te maken en zouden als bank functioneren. Binnen de vereniging ontstond commotie met stekelige verwijten. De Vrije Vogellaan is er alsnog met een lening van VTZ gekomen.

VTZ verkeert in transitie. Bij de oprichting moesten de bestuursleden een niet voorziene weg met een lengte van ongeveer 700 meter voor het bereiken van hun grondstukken aanleggen. Bij het zetten van hun woonstippen gingen ze er van uit dat Staatsbosbeheer met een doorsteek vanaf de Vogelweg akkoord zou gaan. Staatsbosbeheer ging niet akkoord en zo ontstond gedwongen de Emiel Durkheimweg. De bestuursleden hebben de weg voorgefinancierd en kozen voor een ander model dan dat van VTN aan de overkant. Elke kaveleigenaar die zich in het doelgebied van VTZ vestigt, betaalt € 1200 inschrijfgeld en € 1,30 per m² van zijn kavelgrootte. Puur voor de aanleg en het onderhoud van hoofdkavelwegen. De meeste leden in het VTZ-gebied moeten naast deze kosten ook nog eens de kosten ophoesten van aftakkende kavelwegen om hun grondstukken bereikbaar maken. Degenen die direct aan een hoofdkavelweg wonen hebben een voordeel. Zij hoeven geen extra wegen aan te leggen omdat zij immers aan de hoofdkavelweg wonen die door alle VTZ-leden is betaald. Dit leidt tot ongelijkheid en conflicten. Bovendien heeft het bestuur bij

de oprichting van de vereniging op basis van kavelsoort ook voordeliger m2-tarieven gesteld dan € 1,30 per m2, terwijl het woongenot voor iedereen hetzelfde is. Dit geeft het gevoel dat de een meer dan de ander betaalt hetgeen tot wroeging leidt.

VTZ heeft een nieuw bestuur. De opzet van de vereniging wordt door de leden onder de loep genomen met het doel medio 2018 een toekomstvisie uit te brengen. De gevolgen daarvan dienen door de Algemene Leden Vergadering (ALV) te worden bekrachtigd. De gemeente moet met een nieuwe opzet akkoord gaan. De wijze waarop VTZ nu is georganiseerd is door de enorme ledenaanwas niet vol te houden en geeft het bestuur weinig lol. Vereenvoudiging en splitsing ligt daarom in de rede. Binnen het doelgebied zijn onder de paraplu van VTZ meerdere verenigingen actief. Vrijwel elk collectief initiatief en elke 'eigen' kavelweg buiten de hoofdkavelwegen om heeft een 'eigen' vereniging.

De opzet van de VTN en VTZ is dus niet vergelijkbaar. In de kern zijn de verenigingen opgericht om gezamenlijk kavels via de aanleg van infrastructuur bereikbaar te maken en te houden. Niet voor het oplossen van problemen die initiatiefnemers zelf veroorzaken. Nieuwkomers adviseer ik altijd 'kijk strategisch naar de plek waar je je stip zet om gedoe en vervelende kosten in de toekomst te voorkomen'. Naast de aanleg van kavelwegen kunnen verenigingen met algemene instemming extra verenigingsactiviteiten toevoegen. Bijvoorbeeld voor het gezamenlijk onderhouden van sloten en greppels of afvalbeheer.

Het doelgebied van VTZ is vele malen groter dan dat van VTN. In haar opzet gaat Vereniging Tureluurweg Noord uit van het principe 'de veroorzaker betaalt'. Elke initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de gevolgen van de plaatsing van zijn woonstip op de gebiedskaart. Met negatieve gevolgen van zo'n stip, bijvoorbeeld hiaten van niet verkochte tussenliggende of overzijdige grondstukken, moet je anderen niet lastig vallen. Zeker niet in financiële zin omdat voor velen het kostenplafond is genaderd. Om vervelende situaties te voorkomen is 'opschalen' voor een efficiënte aanleg van wegontsluitingen, nutsleidingen en hoofdkavelwegen volgens mij de best begaanbare weg. In 'Oosterwold Land-goed voor initiatieven' en in de Structuurvisie komt het begrip opschalen prominent naar boven. Nutsbedrijven kunnen er mee leven.

Vanaf het begin betrokken wij als oprichters van VTN notariskantoor Trip bij Oosterwold. Dat was handig. VTZ koos voor Heldoorn Eggels. Advieskosten, aankoopkosten van de grond voor de aanleg van de kavelweg, kosten van civieltechnische tekeningen, aanlegkosten van de half verharding van de weg en kosten van verplichte onderzoeken werden door Marjanne Koops, Jan-Pieter Baas en mijzelf voorgesloten. Enige tijd vormden we niet alleen het bestuur maar waren we ook de enige leden. Nieuwe leden hebben onze voorfinanciering terugbetaald. De aanlegkosten van opschalende verlengingen van kavelwegen worden door nieuwe initiatiefnemers die aan het wegdeel grenzen opgebracht, conform het principe 'de veroorzaker betaalt'.

Voorfinancieren

Voorfinancieren is in Oosterwold onoverkomelijk. Een onbetwistbaar verlengstuk van zelfvoorzienende gebiedsontwikkeling. Regelmatig kom ik in aanraking met nieuwkomers die dit onvoldoende in de gaten hebben. Oosterwold is volstrekt anders dan menige doorsnee nieuwbouwwijk met bouwrijpe kavels en aangelegde infrastructuur. De relatief lage grondprijs van Oosterwold trekt - begrijpelijk - veel mensen aan. Onder meer gelukszoekers die als het puntje bij paaltje komt voorfinancieringen nauwelijks kunnen dragen. Iedereen moet zich realiseren dat je in Oosterwold vrijstaand woont en dat dit niet goedkoper is dan wonen in een rijtjeshuis of appartement. Vrijstaand wonen op zoals in Oosterwold vrij grote niet bouwrijpe grondstukken brengt aanzienlijke aanlegkosten met zich mee. Kosten voor bijvoorbeeld huis- en kavelontwerpen, infrastructuur, grondverzet, riolering en voorschotten voortvloeiend uit de anterieure overeenkomst. Veel kosten worden voor de officiële kaveloverdracht gemaakt. Je moet daarvoor over de middelen beschikken.

Elke nieuwkomer leg ik uit dat hij voor voorfinancieringen met ongeveer € 20.000 rekening moet houden. Zolang een (eventuele) hypotheek niet is ingegaan, moet men zelf zo'n bedrag ophoesten of lenen van familie of vrienden. Financiële instellingen verlenen eventueel een consumptieve lening voor de overbrugging van te maken kosten vooruitlopend op de hypotheek. De rente van het geleende bedrag bedraagt al gauw 7%. De hypotheek gaat in zodra de grond - in combinatie met een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning - notarieel wordt overgedragen. Niet eerder. De verleende consumptieve lening kan in de hypotheek worden opgenomen. Meestal ook eigen geld dat voor voorfinancieringen is gebruikt.

Het is een fabel dat Oosterwold goedkoop is. Ondanks dat de grondprijs op dit moment ongeveer € 43 per vierkante meter bedraagt, inclusief indexering en verkennend en karterend archeologisch onderzoek. Vermoedelijk wordt de grondprijs niet voor 2019 aangepast (lees: verhoogd). Een aantal cijfers op een rijtje. Op andere locaties in Almere ligt de grondprijs van bouwrijpe kavels op een bedrag tussen de € 350 en € 500 per m². In het Gooi en direct rondom Amsterdam hoger. Een koophuis kostte in Nederland in december 2017 gemiddeld € 269.000, in 2013 € 206.000. De woningmarkt staat onder hoge prijsdruk. Met een prijsexplosie wordt men vooral in grote steden als Amsterdam en Utrecht geconfronteerd, het aanbod slinkt. De eerste makelaars moeten door gebrek van aanbod personeel ontslaan. Flevoland doet het prima, huizenprijzen stijgen hier het snelste van heel Nederland. Omdat aanbod in het Gooi en de grote steden schaarser wordt, is Almere een uitkomst. Oosterwold voor zoekers van vrijheid en ruimte helemaal.

Huizenkopers sluiten gemiddeld een hypotheek van € 287.000 af, nooit eerder was - mede door de lage rentestand - de hypotheeksom zo hoog. Ik weet vanuit betrouwbare bron dat het gemiddelde hypotheekbedrag in Oosterwold op € 320.000 ligt, dus niet voor een modaal inkomen. De soms door banken geëiste Nationale Hypotheek Garantie stopt bij € 265.000 en bij € 281.900 voor een woning met energiebesparende voorzieningen. Het gemiddelde hypotheekbedrag in Oosterwold zit ver boven deze cijfers. Meer lenen dan 100% zit er sinds 1 januari 2018 niet meer in. Initiatieven op kleine kavels met bescheiden en slimme huizen in collectief verband zijn in Oosterwold voor een redelijke groep van mensen beslist haalbaar. Wonen in Oosterwold BV (WIO), waarbij ik betrokken ben, wil zich daar voor inzetten.

Opvolging wethouder

Het ambtelijke apparaat was slecht op Oosterwold voorbereid. Enigszins verklaarbaar, nieuw beleid heeft gewinning nodig. In het voorjaar van 2015 werden spelregels rond de indeling van grondstukken plotseling bijgesteld en aangescherpt. Dit had behoorlijke impact op initiatieven als de Moestuin en Buitenplaats Oosterwold. Collectieve initiatieven die door de gebiedsorganisatie waren omarmd en volop in voorbereiding waren. Veel werk was verzet. De ontwerpen moesten drastisch worden bijgesteld en inschrijvers moesten we een nieuw verhaal vertellen dat niet altijd in even goede aarde viel. Bovendien moesten plannings worden aangepast. Het proces aan de gemeentekant verliep stroperig. Een gesprek met wethouder Henk Mulder was nodig om vertraging zo beperkt als mogelijk te houden. Hij bevestigde dat de voortgang niet verliep zoals het behoorde en bood daarvoor zijn excuses aan.

In september 2015 vertrok Mulder naar Groningen en volgde Tjeerd Herrema, voormalig wethouder in Amsterdam, hem op. Vanuit het takenpakket Ruimte, Wonen en Wijken werd Herrema bij Oosterwold betrokken. Henk Mulder is tegenwoordig gemeentesecretaris Midden-Groningen. Een jaar geleden kwam hij een kijkje in Oosterwold nemen. Hij gaf zijn mening over doorwaadbaar. Zouden mensen echt tussen kavels door gaan crossfietsen en hardlopen? Hij vond het onzin en had altijd al zijn twijfels over deze spelregel. Hij ging er vanuit dat niemand dat zou doen, hij zeker niet. Doorwaadbaarheid heeft volgens hem alleen een functie bij organische groei waarbij het zou kunnen voorkomen dat overpad moet worden gegeven. Als bewoner in Oosterwold bemerk ik niets van mensen die graag over de randen van mijn kavel willen lopen. We hebben het eens bij de politie nagevraagd. Vanwege veiligheid vindt de politie het niks. Ongestraft zouden mensen met andere dan goede bedoelingen vanuit de doorwaadbaarheid naar binnen kunnen gluren. Wegjagen mag in principe niet. Dit vraagt om problemen. Bewoners die een plank over de sloot naar de doorwaadbare zone hebben gelegd wachten nog steeds op de eerste betreder. Op enkele plekken heb ik op de rooilijn van grote kavels wel een paadje naar de boskant ontdekt. In de bossen van Staatsbosbeheer bevinden zich enkele paden. Zomaar ergens het bos betreden betekent voor wandelaars er doorheen banjeren. Dit wordt door Staatsbosbeheer niet geapprecieerd. Een aantal bewoners hebben, samen met Staatsbosbeheer, het initiatief genomen meer structuur in paden voor wandelaars en ruiters aan te brengen. Om iedereen tevreden te houden zullen bosingangen zorgvuldig moeten worden bepaald.



Wethouder Tjeerd Herrema

Oosterwold is een uitdagend en spannend avontuur. Ervaring en kennis met gebiedsontwikkeling heeft een voordeel. Echter de condities en spelregels brengen ook ons regelmatig op een onverwacht spoor. De interpretatie van spelregels is langzaamaan aangescherpt, voor alle duidelijkheid, daar is niets op tegen. Aanpassingen dienen zich soms wel onverwachts aan. Evenzo buiten de gebiedsorganisatie om. Bijvoorbeeld windmolens langs de A27 die een hoogte van 220 meter krijgen. Deze hebben vanwege geluidscirkels en schaduwlijnen weer impact op vergunningaanvragen. En nu wordt plotseling een akoestisch rapport van de woning geëist omdat de gemeente het aspect geluid in het voortraject van vergunningverlening over het hoofd heeft gezien. Dit veroorzaakt bij initiatiefnemers die volop in het proces van vergunningaanvraag en naar grondlevering zitten onrust en ergernis. Zo'n plotselinge actie komt amateuristisch over. Het siert de gemeente dat ze hun fout erkennen, echter de vergunningaanvragers zitten ermee. De domeinnaam van de website van de gebiedsorganisatie heet 'maak oosterwold' maar had net zo goed 'vind oosterwold uit' kunnen heten. Iedereen die er iets mee te maken heeft is onderdeel van de uitvinding.

Eerste bewoners

In het voorjaar van 2016 werden de eerste huizen opgeleverd. Een Lofthome en een Loodswoning aan de Auguste Comteweg. Niet veel later volgde de woning van de familie Meijers aan het einde van de Emiel Durkheimweg en nog iets later de eerste woningen van Ecoparkhof en het collectieve initiatief Bosveld van Frode Bolhuis. De families Baas en Koops kregen pas half oktober in dat jaar het genot van elektriciteit en stromend water. Vijf maanden lang moesten ze zich behelpen met aggregaten en watertanks. Glasvezel, tegenwoordig even belangrijk als stromend water, zou nog even duren. Hierover kregen ze in voorjaar van 2017 beschikking. Zelf kwam ik eind december 2016 in Oosterwold wonen, vier maanden na het slaan van de heipalen. Wat de eerste bewoners niet direct hadden kregen wij wel: water en stroom. Glasvezel na veel gedoe vlak voor de zomer in 2017.



eerste woningen Auguste Comteweg

De eerste gesprekken met nutspartijen verliepen stroef. Nu niet meer. Eind 2016 lag de vergunningverlening een tijdje stil. De brandweer van de gemeente wilde uitsluitend nog een handtekening onder een vergunningaanvraag zetten als blusvoorzieningen goed waren geregeld. Vitens was besluiteloos in de toezegging van het aanleggen van bluswaterhydranten

langs de kavelwegen. Vitens was niet op de hoogte van het aantal huishoudens dat zich op bepaalde locaties zou vestigen, een typisch gevolg van organische ontwikkeling. Vitens kon daarom niet de waterdruk en diameter van de hoofdleidingen bepalen. De brandweer had liever dat in elke woning een sprinklerinstallatie wordt geïnstalleerd. In buitengebieden in sommige landen een verplichting vanwege te lange aanrijtijden bij calamiteiten. Deze regel geldt niet in Nederland. In de woningbouw worden sprinklers nauwelijks toegepast en architecten weten er niet echt raad mee. Een sprinklerinstallatie betekent veel extra kosten, al gauw zo'n tien tot vijftien duizend euro. De eerstelingen, waar ik zelf toe behoor, kwamen bij hun vergunningaanvraag nog weg met een blusvijver of bluswaterput. Om meerdere redenen accepteerde de brandweer deze mogelijkheid niet meer.

Na enkele onzekere weken, en met zachte dreiging dat we naar de media zouden stappen, ging Vitens eind 2016 alsnog overstag. Toeleveranciers Liander voor het elektriciteitsnet en Reggefiber voor glasvezelnet waren al akkoord gegaan met de verdere aanleg van het hoofdnet. Vergunningen werden weer verleend. Kokkerellende liefhebbers die voorkeur hebben voor een gasfornuis kunnen een tank met propaan of butaangas naast hun huis zetten. Oosterwold is een duurzame wijk. Ik durf te stellen dat er in Nederland geen wijk bestaat waar zoveel lucht/water warmtepompen zijn geïnstalleerd als in Oosterwold. Bijna elk huishouden heeft er een. Omdat Oosterwold een waterwingebied is zijn geothermische boringen voor aardwarmtewinning niet toegestaan.

De bluswaterput waarop mijn eigen omgevingsvergunning is verleend is er overigens nooit gekomen. Ook wij hebben het 'genot' van een bluswaterhydrant in onze straat. De weg ernaartoe heb ik van dichtbij meegemaakt en was spannend en niet eenvoudig. Bij een gestaag terugtrekkende overheid, en om verzekeringstechnische redenen, zou een sprinklerinstallatie in de toekomst in buitengebieden in Nederland best wel eens verplichting kunnen worden.

Derde gebiedsregisseur

In het najaar van 2015 gaf gebiedsregisseur Esther Geuting het stokje aan Ivonne de Nood over. Zij werd de derde gebiedsregisseur in rij. Esther kon de werkzaamheden niet meer combineren met haar activiteiten als directeur innovatie bij de Stec Groep. Ivonne is landschapsarchitect en werkte als beleidsmedewerker al een poosje bij de gemeente. Ze was samen met Jan-Eelco Jansma van Wageningen University & Research in het kader van Agromere nauw betrokken bij de ideevorming van de stadslandbouw in Oosterwold en de totstandkoming van het document "Lang-goed voor Initiatieven". De materie was niet nieuw voor haar. Vlak voor haar vertrek organiseerde Esther in het gebouw de Aardbei naast het stadhuis, waarin de gebiedsorganisatie toen was gevestigd, een bijeenkomst waarin de voortgang van Oosterwold uit de doeken werd gedaan. De stippen op de plankaart waren nog bescheiden en mochten nog altijd lange tijd op de kaart blijven staan. Een stip verschuiven was geen punt en enige druk op de uitvoering van zo'n stip werd niet gegeven.

Eind 2015 werden de eerste gronden voor de aanleg van de kavelwegen Auguste Comteweg en Emiel Durkheimweg tegen landbouwgrondprijs aan verenigingen VTN en VTZ overgedragen. Met de aanleg werd direct gestart. De naamgeving van deze wegen was door de straatnamencommissie van de gemeente bepaald. Filosofen. Auguste Comte was de filosoof van het positivisme, toepasselijk omdat je bij vestiging in Oosterwold beslist een positieve houding nodig hebt. Tegenwoordig mogen toekomstige bewoners zelf hun gewenste

straatnaam aan de commissie voorleggen. Spinozalaan, Frederik van Eedenlaan, Rumilaan, Levinaslaan, Karl Marxweg, Zeebodemukolonistenweg, Ubuntulaan en nog veel meer. Elke maand komen er nieuwe straatnamen bij. De interne parkweg op de Buitenplaats heet Buitenplaats Oosterwold en op de Tiny House Farm hebben de bewoners voor Vuurstenenhof gekozen. Een straatnaam gerelateerd aan een schilfertje vuursteen van 1 bij 2 mm dat in het plangebied is gevonden. Het schilfertje heeft enorme impact op de planning gekregen, ‘typisch Oosterwold’.



de drie gebiedsregisseurs
Willem Meuwese, Esther Geuting, Ivonne de Nood

De kavelwegen worden vanwege bouw en verhuisverkeer in eerste instantie half verhard met een beetje puin aangelegd. Bij natte omstandigheden niet ideaal. De wegen zijn niet zoals gebruikelijk in eigendom van de gemeente maar van de kavelverenigingen. Zij zijn ervoor verantwoordelijk. Alle kavelwegen in Oosterwold zijn openbaar toegankelijk. De tijdelijk aangelegde bouwwegen zijn over 't algemeen slecht of beperkt te verzekeren. Bij de toegang zijn daarom in het kader van juridische aansprakelijkheid borden geplaatst met teksten als ‘eigen weg en betreden op eigen risico’.

Over het nutsleidingentracé langs de kavelwegen is veel gedoe geweest. Volgens de Structuurvisie zouden de leidingen in een talud met een breedte van 1,50 meter mogen liggen. Het combi-overleg waarin de nutsbedrijven zijn vertegenwoordigd ging hier niet mee akkoord. De combi eiste een breedte van 2,75 meter. Na veel getouwtrek werd het 2,50 meter, een meter meer dan voorzien. Dit had impact op reeds aangelegde kavelwegen die daar niet op berekend waren. Half december 2015 plantte het bestuurlijk overleg Oosterwold de eerste boom bij Marjanne Koops en Joost Overzee, op de eerst opgeleverde kavel in het gebied. Esther Geuting die kort daarvoor afscheid had genomen plantte bij Berrie van de Wal en Jan Pieter Baas een fruitboom. 2015 was een enerverend jaar. Vraagtekens namen gestaag de vorm van een uitroepteken aan. Oosterwold werd duidelijker en concreter.

Is dat ook Oosterwold?

De bedenkers en mogelijkmakers van Oosterwold kwamen afgelopen september een kijkje nemen. Benieuwd naar de stand van zaken. Na afloop was ik bij een samenzijn aanwezig. In een groepje ging de discussie over ‘wie heeft daarmee ingestemd?’. Het gesprek ging over de eentonigheid van architectuur van een grootschalige collectieve ontwikkeling met huizen die in rijen in straten in gelid staan. “Ze hadden beter in Almere Poort kunnen staan”, zei iemand.

De gemeente stond erbij en keek ernaar. Niemand stond op en durfde te zeggen 'ik vond dat prima'. Het initiatief voldeed immers aan de condities en regels. Daarin is intussen kentering gekomen. Het is moeilijker geworden dit soort van collectieve initiatieven van de grond te trekken.

Oosterwold is bij aanvang gestart met collectieve initiatieven en professionele ondersteuning. Op een enkele woning na bepaalden deze initiatieven medio 2017 het gezicht van het gebied. Door de aanwas van individuele bebouwing verandert het beeld snel. Hoewel? In voorbereiding zijn Bosveld-2, Flamingo Poort, De Tulp, Mooi Oosterwold, De Ster, ReGenVillage, Ecomeerhof en Boomhof, Wilgenhof, Ecodorp-bolderburen, LoftHoeve en nog meer. Ontwikkelaars hebben voor de crisis voor veel geld gronden langs de A27 aangekocht, toen nog aantrekkelijke zichtlocaties die tot woonwijken en industrieparken zouden worden gebracht. Projectontwikkelaar AM is met de planvorming van een grondstuk aan de A27 in een vergevorderd stadium. Ook voor AM gelden de regels van Oosterwold.

Mogelijkheden voor de ontwikkeling van een collectief initiatief bestaan nog altijd, ondanks de aangescherpte regels die een remmend effect hebben. Voor het verkrijgen van een grondstuk moet er 100% dekking aan deelnemers voor een collectief initiatief zijn, tot voor kort 75%. De deelnemers, eindgebruikers, zijn voor de koop van het grondstuk met een woordvoerder contactpartij voor de gebiedsorganisatie. Niet de initiatiefnemer van het project. En als een eindgebruiker afvalt, dan staan de overgeblevenen garant voor de kosten van de grond die vrijkomt. Een nieuwe gegadigde moet daarvoor worden gevonden. In de regel zal de initiatiefnemer van zo'n commercieel getint project de actie daarvoor verrichten of misschien borg staan. Na de invoering van de nieuwe regels zijn een aantal projecten gestopt of meer dan gehalveerd. Collectieve initiatieven met verschoven opleveringen van kavels hebben te maken met logistieke belemmeringen. Voor een gewild collectief initiatief zal altijd animo zijn, al is het er niet eenvoudiger op geworden.

Loopt alles gesmeerd?

Nee. De bouwwereld groeit explosief en bouwactiviteiten zijn daardoor onder stoom komen te staan. De orderportefeuille is gevuld en een tekort aan bepaalde bouwmaterialen en vakmensen is ontstaan. In de loop van 2017 tekende zich in Oosterwold een klein drama af dat nog steeds niet volledig is verholpen. In opdracht van Liander legt een extern bedrijf, in dit geval de firma Baas BV uit Lelystad, het hoofdnet van nutsleidingen en de aansluitingen op huizen aan. Door de hoge werkdruk worden afspraken bijna nooit nagekomen. Dit geldt voor de levering van bouwstroom, het schouwen van de meterkast en de aanleg van de nutsleidingen tot in het huis. Bewoners wachten en wachten en het uitvoerende bedrijf komt keer op keer gewoonweg niet opdagen. Weken soms maanden. De communicatie met Liander en het uitvoerende bedrijf is gebrekkig en ronduit slecht. De medewerkers van Baas BV zijn van goede wil, maar worden door een gebrekkige organisatie aangestuurd. Het gaat een klein beetje de goede kant op, maar het probleem is nog steeds niet verholpen.

Het zetten van een woonstip op de gebiedskaart is bovendien minder eenvoudig geworden. Heb je het voornemen in Oosterwold te gaan wonen, dan meld je je daarvoor aan en kan je - na het verplicht bijwonen van een presentatie door de gebiedsregisseur - over ongeveer een half jaar een woonstip op jouw geliefde locatie te zetten. Hopelijk is de locatie die je op dit moment voor ogen hebt dan nog vrij. Op de website van de gebiedsorganisatie

maakoosterwold.nl bevindt zich de gebiedskaart die regelmatig wordt geüpdatet. Het Almeerse deel van Oosterwold loopt vol, mijn inschatting is dat ongeveer de helft is vergeven. De stippen tellende, en rekening houdende met dat achter een aantal stippen meerdere huishoudens zitten, en tevens de blanco delen in ogenschouw nemende, verwacht ik dat de beoogde 15.000 woningen op 4300 hectare grond in heel Oosterwold niet wordt gehaald. Het Zeewoldse deel van Oosterwold zal waarschijnlijk minder hard gaan door de aanwezigheid van windmolens en omdat het toekomstige vliegverkeer van Lelystad de noordkant van dat gebiedsdeel 'raakt'. Bovendien zijn de meeste gronden, in tegenstelling tot het Almeerse deel, niet in eigendom van het Rijksvastgoed Bedrijf. Dit maakt het gecompliceerder.



Oosterwold. Links van de A27 Almere, rechts van de A27 Zeewolde

Werden in het begin de woonstippen vooral in de bosrijke omgeving van de Tureluurweg gezet, nu staan ze overal. Ontsluitingen en kavelwegen worden her en der aangelegd en daarbij behorende verenigingen opgericht. Het gebied tussen de Kievitsweg en Paradijsvogelweg loopt eveneens gestaag vol. Marien Abspoel, een eersteling, startte Paradijsvogelbosje en met Marie-José woont hij er al een tijdje. Sinds kort zit zijn initiatief met ongeveer dertig vrije kavels vol. Het gaat hard, het Almeerse deel van Oosterwold verdicht razendsnel.

Initiatiefnemers hebben volop te maken met de grote druk die op vergunningverlening ligt. Begrijpelijk wenst iedereen snelheid in het voortgangsproces. Voor hulp bij de afhandeling heeft de gemeente het buitenbedrijf Interconcept ingeschakeld. Nadat een vergunning na een ter inzageperiode van zes weken onherroepelijk wordt verleend, duurt het nog een tijdje dat de transactie van de grondaankoop plaatsvindt. De grondeigenaar en verkoper Rijksvastgoed Bedrijf stelt daarvoor een koopovereenkomst op. Op dit moment moeten kopers, na het verlenen van de onherroepelijke vergunning, bijna twee maanden wachten op deze koopovereenkomst die op het stadhuis wordt getekend. Soms langer. Er is grote achterstand. Weliswaar vernemen de kopers dat het Rijksvastgoed Bedrijf zijn uiterste best doet, maar toch. Zodra de koopovereenkomst is getekend duurt de notariële voorbereiding ook nog eens een maand. Vertragende factoren hebben grote impact op

planningen, hypotheeken en bouwactiviteiten Verleende hypotheeken moeten soms opnieuw worden aangevraagd. Huisraad moet voor de meesten langer worden opgeslagen en tijdelijke onderkomens langer gehuurd. En niet te vergeten, bouwers die al onder grote druk staan moeten planningen bijstellen. Want zolang de grond niet officieel is overgedragen is het verboden met werkzaamheden op de kavel te starten.

Te weinig mensen moeten nu te veel doen. Gemeente Almere heeft intern een vacature voor een Projectmanager Initiatieven Oosterwold uitgeschreven. Enkele punten uit de functieomschrijving. ‘Verantwoordelijk voor de integrale aansturing van het proces en het team dat betrokken is bij initiatieven en verkoop. Het inhoudelijk vlot trekken van kwesties die de voortgang en uitvoering van de gebiedsontwikkeling in de weg zitten’. En ook ‘het adviseren van de gebiedsregisseur met betrekking tot projecten’. De gebiedsregisseur en het uitvoeringsteam zet zich volop in, doet zijn uiterste best. Tegelijk wordt ingezien dat het op deze wijze niet verder kan. Met de komst van een projectmanager krijgt de gebiedsregisseur meer ruimte om de rol van regisseren en coördineren van locaties en initiatiefnemers te vervullen. Met meer tijd kan de gebiedsregisseur wildgroei van stippen en (sluimerende) conflicten voorkomen. Naar mijn mening is de gebiedsregisseur, uiteraard samen met de initiatiefnemers, de belangrijkste persoon van een efficiënte wording van Oosterwold.

Beleid of product

De ambitie van Oosterwold is als beleid gelanceerd. Als een ontwikkelstrategie gelardeerd met belemmerende voorwaarden, spelregels en condities. Ultieme vrijheid wordt bij de realisatie van woningen gegeven. Oosterwold zit met het gegeven van zelfontplooiing boven in de piramide van Maslow. Woonbehoeften kunnen in principe volkomen worden bevredigd. Met recht is Oosterwold een broedplaats van vernieuwende gebiedsontwikkeling en woningbouw.

In de praktijk bestaat een groot verschil tussen beleid en product. Oosterwold is meer dan beleid, het is naar mijn mening een volstrekt nieuw product waarbij het aan werkelijke productontwikkeling enigszins heeft ontbroken. Het is een vrije val. Elk nieuw product dat op de markt komt, wordt voor de lancering zorgvuldig gewogen en met de markt afgetast en besproken. In testpanels en klantenforums. Alle niveaus zijn betrokken. De productuitvoerders staan vooraan. Ik vraag me af of het met Oosterwold zo is gegaan. Ik vermoed van niet. Processen worden achteraf weliswaar bijgesteld. Negatieve aspecten hadden voorkomen kunnen worden. Het poneren van nieuw beleid zonder degelijke voorontwikkeling ligt in de aard van de overheid. De overheid evalueert, rapporteert de raad, en vervolgens worden besluiten genomen en uitgevoerd. Voor productontwikkeling een te langdradige weg. Producten worden dan te langzaam aangepast en alles blijft te lang bij het oude. De enige remedie, niet afwachten op evaluaties maar voortdurend bijstellen en elke denkbare verbetering zo snel als mogelijk doorvoeren. Voor de overheid niet altijd even makkelijk omdat politieke aspecten eveneens van invloed zijn.

Succesvolle bedrijven volgen bij productontwikkeling een simpel systeem. Het begint met het bedenken, creëren en plannen van een product. Na wijs beraad wordt het uitgevoerd, kortom geproduceerd en in de markt gezet. Daarna wordt het product op basis van ervaringen en productieprocessen voortdurend op kwaliteit en klantbeleving nagelopen. Onder andere met klankbordgroepen waarin eindgebruikers worden gehoord en een zegje mogen doen.

Alles wat voor verbetering vatbaar is wordt direct bijgestuurd en uitgevoerd. De cirkel is rond en het proces van plannen, nalopen, bijsturen en uitvoeren loopt door. De kwaliteit van het product, of proces, wint bij elke bijsturing en fouten en zwakke plekken worden systematisch geëlimineerd. Ooit bedacht door de Amerikaan Dr. Edward Deming en wereldwijd veelvuldig toegepast. Ook bij het streven naar nul-fouten. Een regelmatige dialoog met eindgebruikers zal voor het product Oosterwold van grote betekenis zijn.

Leven in Oosterwold is niet af ...

Deze publicatie heb ik de titel Leven in Oosterwold gegeven en gekoppeld aan de domeinnaam Leven in Oosterwold. Met eer en geweten heb ik een en ander opgeschreven. Ik heb geen citaten uit correspondentie uit mijn omvangrijke archief gebruikt. Op conflictensituaties ben ik niet of nauwelijks ingegaan. Conflicten, ze passen wel een beetje bij Oosterwold. Bij de filosofie dat mensen alles met elkaar moeten doen en over alles eens moeten zijn. Zelf heb ik zo'n conflict van dichtbij meegemaakt. Het is opgelost, echter het had volgens mij vermeden kunnen worden. Veel juridisch gedoe, veel extra kosten en nare gevoelens. Gelukkig is het voorbij.

Oosterwold wordt langzaamaan gemeengoed. 'Commodity' in marketingterminologie. Het nieuwtje gaat er af. De eerstelingen hebben de kastanjes uit het vuur gehaald en de nieuwkomers plukken daar de vruchten van. Hoewel? Veel nieuwkomers hebben op dit moment bij vergunningverlening en het proces van koopovereenkomsten met enorme tegenwind te maken. Volstrekt buiten hen zelf om. De gemeente erkent het, nieuwkomers hebben daar nauwelijks een boodschap aan. Ik verwacht dat de problemen binnenkort met de inzet van meer mankracht en betere processen wordt opgelost. Oosterwold startte in de omgeving van de Tureluurweg en aan de Paradijsvogelweg, kreeg daar voor het eerst gezicht. Spoedig wordt gestart, na lange tijd van voorbereiding en tegenwind door archeologie en de aanleg van de kavelweg, met het Kathedralenpad. Op veel plekken zullen nieuwe buurtschappen en nederzettingen volgen.

Leven in Oosterwold is vooralsnog een digitaal boekwerkje. Met deze publicatie is de start gemaakt. Een persoonlijk relaas. Door nieuwe ontwikkelingen wordt het relaas aangevuld en geactualiseerd. Met testimonials van bewoners en achtergronden van thema's. Over ervaringen en zelfredzaamheid. Met de redactie daarvan ben ik met het plaatsen van artikelen op www.oosterwold.info al enige tijd bezig.

De verwerving van een grondstuk in Oosterwold en particulier opdrachtgeverschap bij voor realiseren van een huis zijn immense opgaven. Bouwen kan leuk zijn, tenminste als weinig tegenzit. Het resultaat van alle inspanningen – wonen - is veel leuker. Leven in Oosterwold is volgens mij het allerleukste. In een huis waarmee dromen zijn waargemaakt op een bovengemiddeld grondstuk in een prachtige omgeving en met aardige burens. In Oosterwold kent bijna iedereen elkaar. Nog wel. Door afhankelijkheid van elkaar is de saamenhorigheid groot. Groter dan in menige woonwijkje. Met de grote instroom van nieuwkomers zal het wel een beetje verwateren. De sociale component gaat als rode draad door de leefgemeenschap heen. Samen met burens en verenigingen Oosterwold blijvend mooi houden is gemeenschappelijke opgave. Nabuurschap niet als loze kreet maar als alledaagse realiteit.

‘Leven in Oosterwold’ is nog lang niet af. Dit jaar gaat een film van cineast Marit Geluk in première. Een vrije opdracht van de gemeente over de ontwikkeling van het gebied, ik ben ontzettend benieuwd. Voor het voortraject gaat mijn dank alvast uit naar mijn collega’s Ernst, Dieter, Hans, Sander, Sanne, Robert, Freek en toeleveranciers Jaap, Arjan, Henri, René, Steffen, Bas, Tinus, Jonas, Jorien, Jacco, Roy, Mischa, Manja en Gert. Dank aan alle mogelijkheidmakers. Aan Willem, Adri, Janet, Joost, Esther, Miriam, José, Henk, Bert, Cor, Maarten, Tjeerd, Bouchra, Saski, Natasja, Gerard, Eric, Christiaan, Ellen, Maaïke, Wilfred en natuurlijk Ivonne. Dank aan de eerstelingen, de durfals Tjalf, Frode, Jos, Marta, Jan-Pieter, Berrie, Frank, Jacqueline, Egon, Noortje, Marjanne, Joost, Marien, Marie-José en mijn echtgenote Carla. En mijn verontschuldiging aan een ieder die ik ben vergeten. Oosterwold zou met hen nooit zover zijn gekomen. Het wordt mooi!



we wonen prachtig

Daan Fröger (72) begon zijn loopbaan bij NOS-televisie. Was vervolgens medeoprichter en directeur van Cinevideogroep Holland. Startte vervolgens Fröger & Staudenmaijer en SMLXL, bureaus gespecialiseerd in gebiedsmarketing, merkbouw en productbeleving. Tegenwoordig houdt hij zich in diverse samenwerkingsvormen bezig met woonconcepten als Lofthome en Woodframehouse en in Oosterwold met het ontwikkelen van collectieve initiatieven via Wonen in Oosterwold BV (WIO) en Buitenplaats Oosterwold BV. In de zomer van 2016 richtte hij de website www.oosterwold.info op en hij beheert debouwbieb, een vergader en presentatiecentrum met een grote collectie boeken over architectuur, bouw en natuur. Met echtgenote Carla woont hij in Oosterwold. Op 5 december 2017 zaten ze met hun woning in het televisieprogramma BinnensteBuiten op NPO-2. De woning heeft een energiewaarde van EPC -0,16, ruim onder energieneutraal.

Relevante websites waarbij de auteur is betrokken

www.leveninoosterwold.nl

www.oosterwold.info

www.woneninoosterwold.nl

www.lofthome.nl

www.woodframehouse.nl

www.loodswoning.nl.

De officiële website van het uitvoeringsteam Oosterwold is:

www.maakoosterwold.nl