

Informatie met betrekking tot de Panoramaronde op 28 maart a.s. van 19.00 tot 20.30 uur over de Organische Ontwikkeling van Almere Oosterwold

In de RAAM-brief (Rijksbesluiten Almere-Amsterdam-Markermeer, d.d. 6 november 2009) heeft het rijk gekozen voor het realiseren van een drievoudige schaa sprong voor natuur en water (groenblauw), bereikbaarheid en verstedelijking.

Als vervolg op de RAAM-brief is door het rijk, de provincie en gemeente Almere het Integraal Afsprakenkader Almere (IAK) opgesteld en op 29 januari 2010 ondertekend. In het IAK zijn de wederkerige afspraken over een pakket aan uitwerkingsacties om de verdere groei van Almere te operationaliseren opgenomen. Dit gebeurt via vier werkmaatschappijen en langs een aantal thema's. Op 18 februari 2010 hebben Provinciale Staten ingestemd met het Integraal Afsprakenkader Almere. Hierbij is geconstateerd dat het IAK past binnen het algemeen kader voor de provinciale rollen en doelen zoals opgenomen in het Omgevingsplan (vastgesteld door PS in november 2006). Ook past het IAK in de provinciale visie op Almere in 10 punten (vastgesteld door GS, bevestigd door Provinciale Staten in december 2008). Op 14 oktober 2010 is het plan van aanpak en procesgeld provinciale uitvoering Integraal Afsprakenkader Almere door Provinciale Staten vastgesteld.

Na vaststelling zijn Provinciale Staten via de kwartaalberichten Almere 2.0 en RRAAM geïnformeerd over de voortgang van de uitwerking van het IAK.

Nadere informatie is eveneens te vinden op het informatiedossier van de Speerpunten te bereiken via www.flevoland.nl/wat-doen-we/grote-projecten/gebiedsontwikkeling/.

Hieronder treft u een overzicht aan van de informatiebijeenkomsten voor Provinciale Staten die tot nu toe hebben plaatsgevonden in het kader van de uitwerking van de Schaa sprong Almere/Almere 2.0 en RRAAM. Verder treft u de onderwerpen aan die in 2012 ter informatie aan u worden aangeboden.

Onderwerp	Datum
Introductiebijeenkomst speerpunten (w.o. Almere en Markermeer-IJmeer)	6 april 2011
Voucher RRAAM	15 juni 2011
Voucher Almere 2.0	22 juni 2011
Werkmaatschappij Markermeer IJmeer	7 september 2011
Werkmaatschappij Amsterdam Almere	26 oktober 2011
Woningbehoefte onderzoek	26 oktober 2011
Stedelijke Bereikbaarheid Almere	7 december 2011
Convenant Stedelijke Bereikbaarheid Almere	1 februari 2012
Werkmaatschappij Almere Oosterwold	28 maart 2012
Presentatie uitwerking thema's Duurzaamheid, Voorzieningen, Economie	Datum nog nader te bepalen
Presentatie resultaten Marktvraag Ecologie RRAAM	Datum nog nader te bepalen
Concept Rijksstructuurvisie (is tevens besluit OV SAAL middellange en lange termijn)	Datum nog nader te bepalen

Toelichting Organische Ontwikkelstrategie Almere Oosterwold

Eén van de vier werkmaatschappijen is de Werkmaatschappij Almere Oosterwold. De heer H. Schartman, directeur van de Werkmaatschappij Oosterwold, geeft in de Panoramaronde op 28 maart 2012 een toelichting op de organische ontwikkelstrategie van Almere Oosterwold. In de bijlage treft u een samenvatting aan van de ontwikkelstrategie aan.

Borging van de provinciale belangen in de organische ontwikkelstrategie Almere Oosterwold

De provincie gaat na op welke wijze de provinciale kaders voor het omgevingsbeleid, zoals beleidsmatig neergelegd in het Omgevingsplan 2006 voor Flevoland, geborgd kunnen worden in de organische ontwikkelstrategie van Almere Oosterwold.

DE ORGANISCHE ONTWIKKELING VAN OOSTERWOLD

samenvatting

Oosterwold is een gebied van 4300 hectare, gelegen op het grondgebied van Almere en Zeewolde. In het kader van het versterken van de concurrentiepositie van de Noordvleugel van de Randstad moet Oosterwold een uniek groen woon- en werkgebied gaan worden. De opgave is dat er uiteindelijk 15.000 woningen en 26.000 arbeidsplaatsen komen. Dat leidt in de komende twintig, dertig of meer jaren tot een geleidelijke transformatie van het huidige landbouwgebied naar een gebied met veel meer functies in het groen, maar met nog steeds een groot areaal aan (stads-)landbouw.

De traditie wil dat overheden vooraf een blauwdruk opstellen. Voor Oosterwold geldt echter de nadrukkelijke wens om de transformatie op organische wijze tot stand te laten komen. Om de organische ontwikkeling mogelijk te maken en te organiseren, is een vijftal ambities geformuleerd:

- Oosterwold wordt organisch ontwikkeld;
- Oosterwold biedt ruimte voor landelijk wonen en werken;
- In Oosterwold wordt stadslandbouw een groene drager;
- Oosterwold wordt zelfvoorzienend;
- Oosterwold wordt financieel stabiel ontwikkeld.

Om deze ambities vorm te geven is een tiental spelregels opgesteld. De belangrijkste is dat in de ontwikkeling initiatiefnemers het voortouw hebben. Initiatiefnemers zijn burgers, ondernemers, organisaties en instellingen die zich in het gebied gaan vestigen. Zij bepalen wat er binnen de kaders van de overheid wordt gebouwd, waar, wanneer en hoe.

De overheid beperkt zich tot het scheppen van een visie op de ontwikkeling van het gebied, het opstellen van de spelregels, het onderhouden en verder ontwikkelen van de basisstructuren (o.a. wegen en groen) faciliteert verder vooral de initiatiefnemers onder andere door de afstemming van de ontwikkelingen te regisseren. De overheid wordt gebiedsregisseur.

De initiatiefnemer kan zijn plannen uitvoeren op zogenaamde generieke kavels; de initiatiefnemer kan alle functies zelf tot ontwikkeling (laten) brengen. Dit wil zeggen dat rode functies (wonen, werken, voorzieningen) altijd gepaard gaan met groene (publiek groen en landbouw), grijze (kavelontsluiting) en blauwe (water) functies.

Omgekeerd worden primair groene functies altijd gecombineerd met rode, grijze en blauwe. Door alle functies telkens integraal te ontwikkelen wordt gegarandeerd dat Oosterwold een groen karakter krijgt, -groene functies zijn financieel rendabel te ontwikkelen door verdiensten uit 'rood'- en geldt dat geen van de functionaliteiten wordt 'vergeten' omdat die minder interessant of minder winstgevend zijn.

De verhoudingen op de generieke kavel zijn afgeleid van het programma van eisen dat is vastgesteld voor Oosterwold qua woningbouw, werkgelegenheid en groenfuncties. Hieruit blijkt dat Oosterwold, als de initiatiefnemers de programmering volgen, uiteindelijk ongeveer 20% rode functies zal kennen (waarvan slechts een beperkt deel bebouwd) en dat de rest verharding, groen, water en landbouw zal zijn.

Het groen en open karakter is gegarandeerd, mede doordat de helft van het gebied haar landbouwfunctie blijft behouden. De generieke kavels zijn zelfvoorzienend gedacht. Dat wil zeggen dat initiatiefnemers (in principe) zelf zorgen voor het bouw- en woonrijp maken, het publieke groen, hun duurzame energie en de duurzame verwerking van het afvalwater. De overheid levert dus geen bouwrijpe grond, maar ontwikkelrijpe grond. De taakverdeling tussen de overheid en de initiatiefnemer verandert drastisch.

De overheid beperkt zich tot basistaken. De kosten die de initiatiefnemer moet maken nemen enerzijds toe, hij zal zijn locatie immers zelf bouw- en woonrijp moeten maken. Hij kan deze kosten echter dragen omdat hij geen bouwrijpe maar ontwikkelrijpe grond koopt; grondprijzen liggen daardoor lager dan in traditionele situaties, waarmee bestedingsruimte ontstaat om naar eigen inzicht te handelen. Het resultaat van de publieke en private grondexploitaties zal hierdoor uiteindelijk beter zijn dan in een gebruikelijke systematiek: er worden minder voorinvesteringen

gepleegd, minder risico's genomen, faalkosten worden beperkt, de initiatiefnemer heeft lagere kosten doordat deze slimmer en tijdig investeert: rentelasten en overhead worden fors beperkt. Bij de overheid gaan de baten in zekere zin voor de kosten uit, initiatiefnemers houden zelf meer dan anders zeggenschap over hun portemonnee en hun plan; niet de overheid maar zichzelf maken de kwaliteit.

Dat de overheid zich niet volledig kan terugtrekken wordt veroorzaakt door enkele beleidsdoelstellingen van bovenplans belang. Zo moet Oosterwold duurzame energie gaan leveren aan de regio, moet het gegroeide gat tussen stad en ommeland worden gedicht en is de komst van recreatieve trekkers gewenst. Het leveren van duurzame energie aan de regio vergt initiatieven die uitstijgen boven het niveau van de generieke kavel. In de nog op te stellen intergemeentelijke structuurvisie wordt ruimte aangewezen waar productie van duurzaam energie plaats kan gaan vinden.

Het gat dat tussen stad en ommeland is gegroeid voor wat betreft de voedselproductie en consumptie wordt idealiter verkleind. Dit kan door de huidige landbouw met productie voor de wereldmarkt geleidelijk meer om te vormen tot stadslandbouw, waarin produceren voor de lokale markt een grotere plaats inneemt. Dit vergt de komst van nieuwe ondernemers, een verbeterde distributiestructuur en aangepaste regelgeving en daarmee actief beleid vanuit de overheid. De acquisitie van recreatieve trekkers gaat eveneens niet vanzelf. Ook hierin kan de overheid een rol spelen.

Voor de dekking van de kosten van de overheid vormt traditioneel het in- en verkopen van grond de basis. In de ontwikkeling van Oosterwold koopt de overheid echter (bijna) geen grond. De overheid heeft dus ook (bijna) niets te verkopen. Om (de lagere) proceskosten en investeringen in onder meer de publieke voorzieningen en in beleidsdoelstellingen te bekostigen kan dus geen gebruikelijke opslag op een reguliere grondprijs worden gezet.

Dekking vindt plaats middels het sluiten van anterieure overeenkomsten: overheid en initiatiefnemer komen voorafgaand aan de gewenste ontwikkeling overeen welk kostendeel de initiatiefnemer naar rato kan en moet bijdragen aan de realisatie van de publieke voorzieningen en beleidsdoelstellingen.