

**Onderwerp**

Realisatieovereenkomst Eemvallei-Zuid programma Nieuwe Natuur

Registratienummer

2080941

Datum

27 juni 2017

Auteur

drs. E.E. van de Water

Afdeling/Bureau

GE

Openbaarheid

Openbaar

Portefeuillehouder

Appelman, J.N.J.

Ter kennisname aan PS en
burgerleden**Kern mededeling:**

Aanleiding van deze mededeling is het besluit van Gedeputeerde Staten op 27 juni 2017 om, na rechtsgeldige ondertekening door Staatsbosbeheer, de realisatieovereenkomst voor het project Eemvallei-Zuid in het kader van het Programma Nieuwe Natuur te ondertekenen waarmee het integrale project Eemvallei-Zuid met minimaal 100 ha Nieuwe Natuur gefaseerd kan worden gerealiseerd waarbinnen ook de kralen Voedselbossen, Speelwildernis en Natuurboerderij Vliervelden zijn opgenomen. Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met het beschikbaar stellen van € 15,785 mln ten behoeve van het verkrijgen van grond, de inrichting en het beheer hiervoor. Door middel van deze mededeling informeren wij u over de gemaakte afspraken en ontwikkelstrategie.

Mededeling:

In augustus 2014 hebben Staatsbosbeheer, Speelwildernis, De Stadsboerderij Almere en een alliantie van Embergry Consulting, De Waard Eetbaar Landschap (DWEL), Food Forestry Netherlands (FFN) en Natuur en Milieufederatie Flevoland (NMFF) voorstellen ingediend voor de ontwikkeling van Nieuwe Natuur in Flevoland in het kader van pNN. Het betreft respectievelijk de voorstellen Eemvallei, Speelwildernis, Vliervelden en Voedselbossen.

Staatsbosbeheer gaat met het project 'Eemvallei' een landschappelijke structuur aanleggen in Almere Oosterwold, waarmee de voormalige rivierloop van de Eem weer zichtbaar en beleefbaar wordt in het landschap. De structuur komt als het ware als een ketting in een verwevingsgebied te liggen. Doordat landbouw, natuur en bebouwing in Oosterwold elkaar afwisselen, ontstaat een aantrekkelijk landschap dat initiatiefnemers voor rode functies verleidt om daarin of daarbij te gaan bouwen. Het gebied heeft landschappelijke samenhang met het project 'Noorderwold-Eemvallei', ingediend door Stichting Het Flevo-landschap en BV ERF.

Stichting Voedselbosbouw Nederland gaat het project 'Voedselbossen' realiseren. Voedselbossen zijn bossen waarin planten groeien die negen maanden per jaar eetbare producten kunnen leveren zoals fruit, kruiden, groenten en noten. De opbrengst van de oogst van deze producten wordt ingezet voor het beheer van de bossen.

Het project 'Speelwildernis' beoogt een buitenspeelplaats te realiseren waar zowel een zone is voor vrij en avontuurlijk spelen in de natuur als een zone waar kinderen deelnemen aan georganiseerde dan wel begeleide activiteiten. Een deel van de buitenspeelplaats wordt met en door de kinderen ingericht. De activiteiten leveren opbrengsten op ten behoeve van het beheer.

De Stadsboerderij Almere wil 'Natuurboerderij Vliervelden' ontwikkelen. In dit project worden diverse deels oogstbare agrarisch georiënteerde natuurtypen aangelegd. Hierdoor zal in het gebied ruimte ontstaan voor een grote diversiteit aan dieren en planten, waarbij door wandelpaden toegankelijkheid voor recreanten wordt gecreëerd. De opbrengst van de oogst wordt ingezet voor het beheer van het gebied.

Op 17 december 2014 hebben Provinciale Staten van Flevoland besloten om deze voorstellen (geheel, deels of in een kleinere variant) te honoreren. Aan de projecten is, behoudens voor 'Natuurboerderij Vliervelden', afzonderlijk vermogen van het programma Nieuwe Natuur gekoppeld. Middels de intentieovereenkomst tussen Staatsbosbeheer en de provincie is in overleg met Stichting Voedselbos-



bouw Nederland en Speelwildernis afgesproken dat Staatsbosbeheer gebruik maakt van het toegewezen vermogen voor verwerving om de benodigde gronden te verkrijgen.

Vanwege mogelijke synergievoordelen heeft de provincie Staatsbosbeheer, Stichting Voedselbosbouw Nederland en Stichting Speelwildernis Oosterwold uitgedaagd om te komen tot een gezamenlijk Ontwikkelplan met een eigen verdienmodel en sluitende businesscase, die de basis vormt voor de Realisatieovereenkomst. De initiatiefnemers hebben de handschoen opgepakt, het pNN-initiatief 'Natuurboerderij Vliervelden' van De Stadsboerderij Almere betrokken en hun gezamenlijke projecten omgedoopt in het project 'Eemvallei-Zuid'. Vervolgens hebben zij intensief samengewerkt om te komen tot het integraal 'Ontwikkelplan Eemvallei-Zuid programma Nieuwe Natuur' (het Ontwikkelplan). De initiatiefnemers willen in Oosterwold een innovatief, iconisch natuurgebied realiseren, dat gebaseerd is op de voormalige rivierloop van de Eem met een unieke combinatie van een voedselbos, speel- en recreatiemogelijkheden, ruigtevelden, kruidenrijke graslanden en veel vitale natuur met een hoge biodiversiteit.

Het integrale karakter van het Ontwikkelplan maakt ontschotting van budgetten tussen de individuele projecten mogelijk en noodzakelijk. Aan de initiatiefnemers is in totaal € 15,785 beschikbaar gesteld ten behoeve van de realisatie en beheer van minimaal 100 hectare nieuwe natuur. Binnen dit totaal is een reservering gemaakt voor verwerving (€ 13,3 mln.), inrichting (€ 2,0 mln.) en beheer (€ 0,485 mln.) van het plangebied. Op basis van de afspraken tussen genoemde partijen is Staatsbosbeheer budgethouder voor het totaal aan middelen voor inrichting en beheer en sluit de provincie met Staatsbosbeheer de Realisatieovereenkomst af met het Ontwikkelplan als onderlegger. Staatsbosbeheer heeft op basis van het Ontwikkelplan met Stichting Voedselbosbouw Nederland, Stichting Speelwildernis Oosterwold en De Stadsboerderij Almere aparte afspraken over de rolverdeling, de verantwoordelijkheid, de uiteindelijke inzet van middelen ten behoeve van de inrichting en het beheer, evenals de wijze van bevoorschotting van die middelen. Met de eerste tranche grondruiling tussen de provincie en Rijksvastgoedbedrijf zijn inmiddels de gronden binnen de A27 die nu benodigd zijn, behoudens de te verwerven gronden van een particulier ontwikkelaar, beschikbaar gekomen.

Het project 'Eemvallei-Zuid' ligt grotendeels in het gebied waar ook het Oosterwold wordt ontwikkeld. Bij de realisatie van Oosterwold wordt uitgegaan van een organische groei over een aantal jaren waarbij een aantal spelregels wordt gehanteerd. Een van die spelregels is dat men onder meer rekening moet houden met toekomstige burens en aangrenzende ontwikkelingen. Daarnaast is de voortgang in de verwerving van gronden bepalend. Staatsbosbeheer geeft aan hierdoor bij het project 'Eemvallei Zuid' niet te ontkomen aan een gefaseerde realisatie. Voorzien wordt dat het project 'Eemvallei-Zuid' in vier fasen wordt gerealiseerd. De som van de fasen is tenminste gelijk aan de opgave van de realisatie en beheer van minimaal 100 ha Nieuwe Natuur. Met de Realisatieovereenkomst wordt met Staatsbosbeheer afgesproken dat het totale voor de Eemvallei toegewezen programmavermogen beschikbaar is voor de realisatie van het gehele project 'Eemvallei-zuid' (grond + inrichting + beheer) en flexibel kan worden ingezet voor de gefaseerde ontwikkeling.

De betrokken partijen hebben verzocht om bijlagen 11, 12 en 13 van het Ontwikkelplan niet openbaar te maken vanwege beschreven bedrijfsgevoelige informatie en overzichten die een proces van aanbesteding kunnen beïnvloeden. Na oplevering van de eerste fase van het project en na de verantwoording van de gemaakte kosten kan de geheimhouding vervallen. Het om genoemde redenen opleggen van geheimhouding van genoemde bijlage is conform artikel 10 van de Wet openbaarheid van Bestuur (WOB), eerst lid sub c. Genoemde bijlagen liggen drie weken vanaf het moment van het verzenden van deze mededeling ter inzage bij de griffie.

Toets aan de meetlat

Het Ontwikkelplan is getoetst aan de meetlat en vigerend provinciaal beleid. Een aantal opmerkingen en suggesties, waaronder die op het gebied van archeologie, heeft geleid tot een aanpassing en



verduidelijking van het plan waardoor gesteld kan worden dat het plan past binnen de meetlat en het vigerend provinciaal beleid.

Draagvlak

Voor de eerste fase ontwikkeling van het project 'Eemvallei-Zuid' hebben de initiatiefnemers te maken met een groot aantal burens en aangrenzende initiatieven. Vanaf het begin van de planontwikkeling hebben de initiatiefnemers van de het project 'Eemvallei-Zuid' op verschillende manieren afstemming gezocht met andere initiatiefnemers van Oosterwold. Allereerst is er voor informatie en vragen over de ontwikkelingen van de Eemvallei-Zuid in Oosterwold een speciaal e-mailadres bij Staatsbosbeheer aangemaakt en gecommuniceerd. Op het Buitencentrum Almeerderhout is door de boswachters 'Voorlichting en Publiek' een tweewekelijks inloopspreekuur ingesteld voor initiatiefnemers van Oosterwold met vragen. Daarnaast zijn er sinds september 2016 verschillende bewonersavonden georganiseerd over de ontwikkelingen rond het voorlopig ontwerp van het project 'Eemvallei-Zuid'.

Tijdens de bewonersavonden hebben de initiatiefnemers van het project 'Eemvallei-Zuid' gezamenlijk met initiatiefnemers van aangrenzende kavels overlegd onder andere over de kavelontsluitingswegen en wadi's op de kavelgrenzen. Op deze manier zijn de 'burens' van het project 'Eemvallei-Zuid' geïnformeerd en konden zij feedback en input geven op de ontwikkeling van de plannen en het voorlopig ontwerp.

Naast het contact met andere initiatiefnemers is het project 'Eemvallei-Zuid' eveneens op verschillende momenten afgestemd met andere betrokken publieke partijen (gemeente Almere afdeling infrastructuur, provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland) en experts op het gebied van archeologie en natuurbeheer. Tijdens deze gesprekken zijn diverse (opties voor) voorgenomen ontwikkelingen doorgesproken en afgestemd, waaronder met name de opties voor graafwerkzaamheden en waterberging. Ten behoeve van het kunnen sluiten van de anterieure overeenkomst is het Ontwikkelplan ter toetsing aangeboden bij de projectgroep Oosterwold. Alhoewel de projectgroep Oosterwold de opmerking heeft geplaatst dat een enkele punten nader moeten worden geconcretiseerd is het Ontwikkelplan goedbevonden.

Na ondertekening van de anterieure overeenkomst door Staatsbosbeheer en Oosterwold kan de procedure beginnen voor de omgevingsvergunning, watervergunning en ontgrondingsvergunning waarbij belanghebbenden hun visie formeel kenbaar kunnen maken.

Borging

De natuur wordt planologische geborgd. Via een notariële acte wordt een kwalitatieve verplichting met kettingbeding op de percelen gelegd en blijft de aanleg, instandhouding en het beheer van het natuurgebied geborgd.

Toegankelijkheid

Om de vitaliteit van het voedselbos te kunnen waarborgen en de oogst te beschermen kunnen kwetsbare delen tijdelijk afgesloten voor publiek.

Financieel

Het project 'Eemvallei-Zuid' landt in Oosterwold en heeft daardoor te maken met de systematiek van Oosterwold waardoor het project gebonden is aan de ontwikkelregels van Oosterwold. Bij de besluitvorming van Provinciale Staten in 2014 is er vanuit gegaan dat het pNN-vermogen in het begin deels als voorfinanciering kan worden voor kosten die op een later moment worden terugverdiend door de verkoop van roodrechten. Door deze voorfinanciering wordt het rood-groen motortje mogelijk gemaakt (zo als in het PS-besluit beoogd) om dekking te vinden voor de extra kwaliteit die en/of areaal dat wordt beoogd. Omdat de verkoop van roodrechten echter onzeker is levert dit ook een risico op.

Om eventuele risico's van de fasering te kunnen managen is in de Realisatieovereenkomst opgenomen dat op basis van een door Staatsbosbeheer aan te leveren Fasedocument, de provincie voor iedere fase een apart besluit neemt over het definitief toekennen van middelen voor die fase. Binnenkort wordt het Fasedocument voor de eerste fase verwacht.



In het Fasedocument voor de eerste fase zal Staatsbosbeheer inzichtelijk maken of en zo ja welke voorfinanciering benodigd is, op welke wijze zij verwacht dit terug te verdienen en welke risico's verwacht worden. Zoals opgenomen in de Realisatieovereenkomst wordt de stand van zaken middels komende Fasedocumenten, Eindfasedocumenten en Einddocumenten intensief gemonitord. Indien blijkt dat de voorinvestering onvoldoende wordt terugverdiend dan gaat dit ten laste van de businesscase van Staatsbosbeheer. Dit kan in de praktijk betekenen dat in de vierde fase mogelijk minder areaal dan wel een mindere kwaliteit worden gerealiseerd door bijvoorbeeld goedkopere soorten bomen te planten. Dit dient op basis van een Fasedocument voor besluitvorming bij de provincie te worden voorgelegd.

Staatssteun

In de voorbereidingsfase van de realisatieovereenkomst is in juni 2017 een staatssteunanalyse voor het project uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het besluit bijgevoegd. Op basis van dit advies is Staatsbosbeheer voor het project 'Eemvallei-Zuid' als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) aangewezen.

Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de WOB (ja/nee aangeven)
Realisatieovereenkomst Nieuwe Natuur Project Eemvallei-Zuid	2064142	Ja
Ontwikkelplan Eemvallei-Zuid Programma Nieuwe Natuur (exclusief bijlagen 11, 12 en 13)	2078706	Ja
Kaart fasering Eemvallei-Zuid	2082049	Ja

Ter inzage in de leeskamer

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de WOB (ja/nee aangeven)
Ontwikkelplan Eemvallei-Zuid Programma Nieuwe Natuur bijlagen 11, 12 en 13 (Genoemde bijlagen liggen drie weken vanaf het moment van het verzenden van deze mededeling ter inzage bij de griffie)	2083929	Nee

REALISATIEOVEREENKOMST NIEUWE NATUUR
Project "Eemvallei-Zuid"

Ondergetekenden:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd te Smallepad 5, postcode 3811 MG Amersfoort, ter zake deze Overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door Hoofd Staatsbosbeheer Flevoland dhr. N. W. de Snoo hierna te noemen 'Initiatiefnemer'.
- en
2. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Provincie Flevoland, gevestigd en kantoorhoudende aan de Visarenddreef 1 te (8232 PH) Lelystad, postadres Postbus 55, 8200 AB te Lelystad, op grond van artikel 176 van de Provinciewet vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koning, de heer L. Verbeek, hierna te noemen: 'Provincie';

Initiatiefnemer en de Provincie hierna samen te noemen: 'Partijen' of ieder afzonderlijk 'Partij';

in aanmerking nemende dat:

- a) de Provincie met het "Programma Nieuwe Natuur" op 17 oktober 2013 een uitvraag heeft georganiseerd waar een ieder voorstellen op kon indienen om Nieuwe Natuur te ontwikkelen;
- b) Provinciale Staten op 17 december 2014 bij besluit 1661723 (hierna 'het Besluit') hebben besloten om het 'Programma Nieuwe Natuur' te doen ontwikkelen op basis van 22 ingediende projectvoorstellen;
- c) Initiatiefnemer het projectvoorstel genaamd 'De Eemvallei' heeft ingediend (hierna te noemen: 'het Projectvoorstel');
- d) dat Partijen op 14 juli 2016 een Intentieovereenkomst voor Eemvallei, bij de Provincie intern bekend onder nummer 1928755, hebben gesloten;
- e) het Project gedeeltelijk gelegen is in het gebied waar ook het Oosterwold (groene woonomgeving tussen Almere en Zeewolde) wordt ontwikkeld en waarover het bestuurlijk overleg Oosterwold op 29 juni 2016 nader heeft besloten;
- f) het Projectvoorstel gezamenlijk met Voedselbossen, Speelwildernis en Vliervelden (de kralen) is uitgewerkt in een Planuitwerking en een Business-case welke positief zijn beoordeeld door de Provincie en daarmee passen binnen het Besluit en het vigerend beleid;
- g) de ontwikkeling van het Project gefaseerd zal plaatsvinden en dat medewerking nodig is van diverse publieke en private partijen;
- h) de realisatie van het Project fasegewijs zal plaatsvinden, mede op basis van de voortgang in de verwerving van grondeigendommen in het Plangebied;

Paraaf Provincie:

2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

- i) de werkzaamheden die voor Initiatiefnemer voortvloeien uit de verplichtingen op grond van onderhavige realisatieovereenkomst zijn aangewezen als 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB);
- j) delen van het projectvoorstel elders gerealiseerd worden, zonder afbreuk te doen aan de basis van het projectvoorstel. Initiatiefnemer verkent een alternatief binnen de reeds voorgestelde uitbreiding van de Kemphaan en/of binnen het Plangebied. Dit wordt nader uitwerkt in een Fasedocument;
- k) binnen het Project 30 hectare boswetcompensatie plaatsvindt, deze verplichting vloeit voort uit diverse bestemmingsplannen van de gemeente Almere en de aanleg van de Hanzelijn in Lelystad.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Definities

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Besluit: het Statenbesluit van 17 december 2014 met nummer 1661723, waarbij 22 projectvoorstellen voor het ontwikkelen van Nieuwe Natuur zijn toegewezen.

Beschikbare middelen: Middelen die beschikbaar gesteld worden middels de Realisatieovereenkomst.

Businesscase: Het overzicht van het totaal aan kosten en beschikbare middelen van het Project in de tijd. Er wordt een sluitende Businesscase voor deze Realisatieovereenkomst ingediend voor het gehele Project en een update per fase. Per nieuwe fase in het Project zal een Businesscase voor die fase en een geactualiseerde sluitende Businesscase voor het gehele Project worden opgeleverd.

Faciliteren: coördineren en regisseren van de activiteiten van de initiatiefnemers en de initiatiefnemers van de kralen in het plangebied alsmede het namens deze initiatiefnemers optreden als contractpartij richting derden

Fase: Een geografische begrenzing van een gebied zoals aangegeven op de plankaart en waarvoor Fasedocumenten worden ingediend.

Fasebesluit: Goedkeuring van de Fasedocumenten en het toekennen van de middelen door Gedeputeerde Staten voor realisatieverplichtingen.

Fasedocumenten: Op basis van fasedocumenten kunnen de voorwaardelijke beschikbare middelen toegekend worden om gronden te verwerven, in te richten en het beheer te starten inclusief de daarbij behorende realisatieverplichting(en). In de fasedocumenten wordt nader invulling gegeven aan de planuitwerking met concrete uitvoeringsbudgetten, een uitvoeringsplanning, de definitieve nieuwe natuur-prestaties en de afspraken over risico's. Een fasedocument kan worden vastgesteld vooruitlopend op het verwerven van gronden.

Ketting: de projectvoorstellen die in de Toelichting op het Toewijzingsbesluit worden geduid als voorstellen voor gebiedsontwikkeling, waaronder het onderhavige Project Eemvallei-Zuid.

Paraaf Provincie:

2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

Kraal: één van de drie, door initiatiefnemers van de betreffende kraal, ingediende en deels door de provincie gehonoreerde projectvoorstellen: Voedselbossen, Speelwildernis en Vliervelden.

Overeenkomst: Onderhavige realisatieovereenkomst tussen de Provincie en Initiatiefnemer.

Plangebied: De geografische begrenzing, daaronder begrepen de zoekgebieden zoals opgenomen in het Projectvoorstel inclusief het Landgoed de Kemphaan.

Planuitwerking: Het Ontwikkelplan Eemvallei Zuid Programma Nieuwe Natuur d.d. 08 - 06-2017, bestaande uit het geheel van documenten die samen tot doel hebben om een gedragen haalbaar plan te maken, met een sluitende Businesscase. De Planuitwerking bevat de kaders van deze Overeenkomst en is leidend voor de realisatie. De Planuitwerking bestaat uit een nadere uitwerking, plankaart, planning, Businesscase, beheerplan, verwervingsstrategie en werkwijze planologie en vergunningen, zoals reeds beschreven in de intentieovereenkomst. Deze producten kunnen per fase geactualiseerd worden.

Programmavermogen: Alle middelen die vanuit Programma Nieuwe Natuur beschikbaar worden gesteld alsmede de opbrengsten die door de inzet van deze middelen kunnen worden gegenereerd.

Project: Project Eemvallei Zuid, het uitgewerkte door PS (gedeeltelijk) gehonoreerde Projectvoorstel, inclusief de in te passen kralen en de overige gronden onderdeel uitmakend van het Plangebied.

Projectvoorstel: het door Initiatiefnemer ingediende voorstel, welke bij besluit van 17 december 2014 is gehonoreerd en waaraan middelen zijn toegewezen zoals in de intentieovereenkomst vastgelegd.

Provinciale Staten: de Provinciale Staten van de provincie Flevoland.

Realisatieovereenkomst: Overeenkomst waarin in vervolg op de Intentieovereenkomst onder andere nadere financiële en juridische afspraken tussen partijen worden vastgelegd over de realisatie van het Project aan de hand van de goedgekeurde Planuitwerking.

Structuurvisie: Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwolde van de gemeenten Almere en Zeewolde. Vastgesteld door de gemeenteraad van Zeewolde op 27 juni 2013 en door de gemeenteraad van Almere op 4 juli 2013.

Artikel 2: Doel

- a. Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen aangaande de te realiseren Opgave van het project Eemvallei zoals nader omschreven in artikel 3;
- b. Initiatiefnemer is voornemens een gefaseerde realisatie van het project uit te voeren voor het gehele project, dit is uitgewerkt in een Planuitwerking en de verdere producten (artikel 8 e.v.). Op basis hiervan is de Realisatieovereenkomst gesloten en kunnen middelen vanuit het Programma Nieuwe Natuur beschikbaar gesteld worden onder de voorwaarden zoals in

Paraaf Provincie:

2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

deze Overeenkomst vastgelegd. Voor het daadwerkelijk toekennen van deze middelen wordt een Fasebesluit genomen op basis van een door Initiatiefnemer ingediende Fasedocument. In het Fasebesluit worden de harde realisatieverplichtingen vastgelegd evenals de in te zetten middelen vanuit het Programma Nieuwe Natuur.

Daarnaast kunnen er in het Fasebesluit nadere afspraken gemaakt worden over de inzet van de voorwaardelijk beschikbaar gestelde middelen ten einde voorfinanciering mogelijk te maken. Elk Fasebesluit wordt getoetst aan de ingediende Planuitwerking en de verdere producten voor het gehele Project en dient daarmee in overeenstemming te zijn en te blijven;

- c. De opgave voor het Project is nader gespecificeerd in artikel 3. In artikel 4 zijn de afspraken met de Kralen opgenomen. In artikel 5 is de gefaseerde realisatie nader beschreven aan de hand van het Fasedocument en het Fasebesluit. In artikel 6 zijn de middelen beschreven welke beschikbaar zijn gesteld voor het Project om de opgaven zoals beschreven in artikel 3 te realiseren. Met een Fasebesluit wordt een deel van het Programmavermogen definitief toegekend aan het Project. In artikel 7 is beschreven op welke wijze Initiatiefnemer het resterende Programmavermogen voor het Project kan inzetten voor voorfinanciering voorzover het nog niet definitief is toegekend. In artikelen 8 en volgende, staan enerzijds de producten opgesomd en anderzijds de aanvullende bepalingen.

Artikel 3: Opgave

- a. De Planuitwerking en realisatie van het Project betreft de realisatie van tenminste 100 hectare toegankelijke en beleefbare Nieuwe Natuur;
- b. Van deze oppervlakte wordt tenminste 30 hectare compensatienatuur aangelegd, zijnde: 30 hectare bos (Boswet);
- c. De te realiseren opgave wordt middels het vestigen van kwalitatieve verplichtingen duurzaam geborgd;
- d. Voor de te realiseren Nieuwe Natuur wordt de natuurkwaliteit geborgd door de Nieuwe Natuur in te delen in natuurbeheertype en in de Businesscase aan te tonen dat hiervoor voldoende beheergelden aanwezig zijn voor een doelmatig beheer voor 20 jaar;
- e. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de realisatie in een aantal fasen kan worden uitgevoerd, de som van de fasen moet tenminste gelijk zijn aan de som van het totaal genoemd onder lid a;
- f. De compensatienatuur moet in het plantseizoen 2018-2019 gerealiseerd zijn en in beheer zijn genomen. Uitgangspunt is dat de overige Nieuwe Natuur voor 31 december 2025 gerealiseerd wordt en in beheer moet zijn genomen, in de Fasebesluiten worden hier nadere afspraken over vastgelegd. Indien de realisatie van het gehele project niet voor de genoemde data haalbaar is, is artikel 24 van toepassing.

Artikel 4: Afspraken met de Kralen

- a. De wijze van faciliteren per Kraal is onderdeel van de gehele Planuitwerking en de bijbehorende producten;
- b. Het daadwerkelijk faciliteren van de betreffende Kraal/Kralen en de bijbehorende afspraken tussen de Kraal en de Ketting zijn onderdeel van het betreffende Fasebesluit;

Paraaf Provincie:

2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

- c. Uit de Businesscase als bedoeld in artikel 12 blijkt dat Initiatiefnemer adequaat rekening heeft gehouden met de positie van de Kralen binnen het Project;
- d. Op basis van die Businesscase is Initiatiefnemer budgethouder voor het totaal aan middelen voor inrichting en beheer en maken Initiatiefnemer en Kralen afspraken over de inzet van middelen ten behoeve van de inrichting en het beheer, alsmede de wijze van bevoorschotting van die middelen van Initiatiefnemer aan de Kralen;
- e. Door Initiatiefnemer en de Kralen wordt ten behoeve van het opstellen van het DO inrichtingsplan binnen de kaders van deze Realisatieovereenkomst een gemeenschappelijk projectteam ingesteld, dat na vaststelling van het DO inrichtingsplan dit ter goedkeuring voorlegt aan de directie van Staatsbosbeheer;
- f. Ten behoeve van het afstemmen van de activiteiten van Initiatiefnemer en de Kralen tijdens de inrichtings- en beheerfase wordt een gebruikersoverleg ingesteld;
- g. In dit gebruikersoverleg kunnen voorstellen gedaan worden over een afwijkende inzet van middelen binnen de kaders van deze Realisatieovereenkomst en het betreffende Fasebesluit;
- h. Op basis van de in de Businesscase en gebruiksovereenkomst vastgelegde rollen en verantwoordelijkheden zijn de Kralen zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van de aan haar toegewezen inrichtings- en beheertaken in het plangebied binnen de daarvoor beschikbaar gestelde middelen;
- i. In het geval een Kraal zijn verplichtingen om welke reden dan ook niet kan nakomen, bepaalt Initiatiefnemer in overleg met de Provincie op welke wijze de inrichting, respectievelijk het beheer in overeenstemming met de in de Planuitwerking vastgelegde natuurbeheertypen, door Initiatiefnemer plaatsvindt;
- j. De afspraken als bedoeld in lid d tot en met i. worden vastgelegd in een gebruiksovereenkomst tussen Ketting en betreffende Kraal, waaruit blijkt dat partijen een langjarige en duurzame verbintenis aan zijn gegaan.

Artikel 5: Gefaseerde realisatie

- a. De voorliggende Realisatieovereenkomst geeft de kaders voor de gefaseerde realisatie;
- b. Realisatie van een fase is enkel mogelijk na een Fasebesluit door de Provincie op een door Initiatiefnemer ingediend Fasedocument;
- c. Een Fasedocument als bedoeld in lid b, bestaat uit de producten uit artikel 8 tot en met 14 die betrekking hebben op de in detail uitgewerkte realisatieverplichtingen en benodigde middelen van de opgave uit artikel 3 voor die fase;
- d. In aanvulling op lid c. is het voor de Initiatiefnemer mogelijk om in een (concept) Fasedocument voorstellen te doen voor de inzet van benodigde middelen uit het Programma Nieuwe Natuur als voorfinanciering. In het Fasebesluit kan de Provincie nadere voorwaarden stellen;
- e. Indiening van het Fasedocument vindt plaats nadat het concept Fasedocument met de Provincie is afgestemd;
- f. Een Fasebesluit, bestaat uit een schriftelijke goedkeuring door GS op het Fasedocument en de eerder bedoelde producten uit artikel 8 tot en met 14, alsmede het toekennen van het Programmavermogen aan het Project;
- g. Goedkeuring zal alleen plaatsvinden als de hiervoor benodigde middelen in (ruil)grond en/of geld ook daadwerkelijk vrij beschikbaar zijn en passen binnen de door initiatiefnemer aangeleverde (geactualiseerde) Businesscase en ingezet worden voor de Opgave genoemd in artikel 3. Indien niet voldaan

Paraaf Provincie:

2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

wordt aan de voorgaande vereisten dan treden Partijen in overleg om het Fasedocument te optimaliseren binnen de kaders van deze Overeenkomst. Als beide partijen van oordeel zijn dat dit niet mogelijk is, is aanvullende besluitvorming noodzakelijk;

- h. Het Fasebesluit en goedgekeurde Fasedocument worden onderdeel van de Overeenkomst na dagtekening van de schriftelijke goedkeuring door de Provincie en opgenomen in bijlagen III tot en met IX;
- i. In de schriftelijke goedkeuring, als bedoeld in lid f, zijn in ieder geval opgenomen:
 - 1. de realisatieverplichtingen voor de initiatiefnemer inclusief vastlegging van de risicoverantwoordelijkheid;
 - 2. het toekennen van de benodigde middelen voor deze realisatieverplichtingen;
- j. Initiatiefnemer is verplicht om binnen 2 jaar na een Fasebesluit, een nieuw Fasedocument in te dienen voor zover de Opgave uit artikel 3 nog niet volledig is gerealiseerd, tenzij Partijen hier, na overleg, schriftelijk nadere afspraken over maken en dit vastleggen in het Fasebesluit, danwel een Eindbesluit;
- k. Nadat Initiatiefnemer de desbetreffende fase van het Fasebesluit heeft afgerond, draagt Initiatiefnemer zorg voor een Eindfasedocument. Dit Eindfasedocument is een evaluatie van de desbetreffende fase en omvat een verantwoording over de gerealiseerde natuur in relatie tot de afgesproken realisatieverplichting, de ingezette middelen, de daadwerkelijke kosten en gerealiseerde opbrengsten. Initiatiefnemer kan in een concept Eindfasedocument een voorstel doen om eventuele tegenvallers ten laste van de Businesscase te brengen. Tegenvallers kunnen indien daar geen andere middelen voor beschikbaar zijn na instemming door de Provincie ten laste gebracht van het (resterend) beschikbaar gestelde Programmavermogen. Meevallers behoren toe aan het Programmavermogen dat beschikbaar is gesteld voor dit Project en kunnen via het Eindfasedocument beschikbaar gesteld worden in een volgende fase van het Project .
Indiening van het Eindfasedocument vindt plaats nadat het concept met de Provincie is afgestemd . Op basis van dit document neemt de Provincie een Eindfasebesluit. In dit Eindfasebesluit zit in ieder geval een eindafrekening voor die fase en finale kwijting voor die fase. Daarnaast kunnen nadere afspraken worden vastgelegd ten aanzien van eventuele verplichtingen volgend uit die fase voor een volgende fase;
- l. Na goedkeuring van het laatste Fasedocument kan vooruitlopend op de Eindfasedocumenten een voorlopige afrekening plaatsvinden en waarbij Partijen afspraken kunnen maken over de dan resterende beschikbaar gestelde middelen;
- m. Opbrengsten uit de verkoop van roodrechten kennen, voor zover deze geen plek hebben in een Fasebesluit of Eindfasebesluit de volgende rangorde van inzet:
 - 1 verrekening van kosten in de desbetreffende fase, danwel niet gedekte kosten in de Businesscase voor het Project;
 - 2 areaaluitbreiding en/of kwaliteitsverbetering (multiplier);
 - 3 de opbrengsten vloeien terug in het Programmavermogen.Inzet vindt plaats door middel van een nieuw of aanvullend Fasebesluit;
- n. Nadat Initiatiefnemer de laatste fase gerealiseerd heeft c.q. er niet wordt voldaan aan lid j. van dit artikel en daarmee het Project kan worden afgerond, levert Initiatiefnemer een Einddocument aan de Provincie. In dit Einddocument is het volgende opgenomen, doch niet limitatief:
 - de hoeveelheid van nog niet verkochte roodrechten ,

- ingenomen grondposities, die nog niet zijn ingericht danwel zijn verkocht,
 - reserveringen of ingerichte voorzieningen waarvoor nog geen verrekening heeft plaatsgevonden,
 - het resterende beschikbaar gestelde Programma- of projectvermogen dat terugvalt naar het Programmavermogen,
- en op welke wijze Initiatiefnemer de opbrengsten hiervan terug laat vloeien richting het Programma Nieuwe Natuur dan wel de Provincie Flevoland;
- o. Indiening van het Einddocument vindt plaats nadat de Provincie heeft ingestemd met het concept Einddocument, bestaande uit in ieder geval een eindafrekening voor het gehele project. Op basis van dit document neemt de Provincie een Eindbesluit en stellen daarmee de toegekende middelen vast. In dit Eindbesluit zit in ieder geval een finale kwijting, voorzover er voldaan is aan de realisatieverplichtingen, daarnaast kunnen nadere afspraken worden vastgelegd tussen partijen;
 - p. De nadere afspraken als bedoeld in lid n en o. kunnen middels een overeenkomst tussen partijen worden vastgelegd, echter partijen geven er de voorkeur aan om dit middels een kwalitatieve verplichting dan wel kettingbeding te regelen en deze te laten inschrijven voor de notaris in het algemene register voor onroerende zaken.

Artikel 6: Middelen

- a. Door de Provincie worden de gronden en/of middelen zoals beschreven in bijlage II aan de Initiatiefnemer beschikbaar gesteld voor de realisatie van de in artikel 3 genoemde opgaven. De in bijlage II genoemde maximale geldelijke middelen worden niet geïndexeerd;
- b. De grond en/of middelen worden door middel van deze realisatieovereenkomst aan het Project beschikbaar gesteld, maar blijven nog Programmavermogen tot op het moment dat de middelen middels een Fasebesluit zijn toegekend aan initiatiefnemer;
- c. Ten aanzien van verkoop van gronden ten behoeve van de dekking van inrichtings- en/of beheerkosten worden sluitende afspraken gemaakt in het betreffende Fasebesluit;
- d. Beschikbaar gestelde grond en/of middelen die nog geen onderdeel zijn van een Fasebesluit blijven onderdeel van het beschikbaar gestelde Programmavermogen PNN;
- e. Voor de inzet van middelen die nog niet zijn toegekend middels een Fasebesluit, maar welke wel beschikbaar gesteld zijn in deze Overeenkomst, geldt het bepaalde artikel 7;
- f. Indien, op basis van het Einddocument, blijkt dat de percelen (geheel en/of gedeeltelijk), kadastraal bekend als Zeewolde D 887, 1300 en 1301, niet zijn ingezet voor het Project, dan maken partijen nadere afspraken over de inzet van deze percelen ten behoeve van andere natuurprojecten in de gemeente Almere;
- g. Initiatiefnemer heeft een actieve meldingsplicht, indien blijkt dat de resterend beschikbaar gestelde middelen niet meer in balans zijn met hetgeen (resterend) benodigd is voor het kunnen realiseren van de gehele Opgave als bedoeld in artikel 3;
- h. Toekomstige opbrengsten, onder andere uit de verkoop van roodrechten, dienen terug te vloeien in het project in de vorm van areaaluitbreiding en/of een kwaliteitsverbetering van de reeds gerealiseerde natuur.

Paraaf Provincie:

2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

Artikel 7: Voorfinanciering

- a. Middelen die niet zijn toegekend middels een Fasebesluit kunnen na separate instemming van de Provincie, aangewend worden voor de voorfinanciering vooruitlopend op het Fasebesluit en de Opgave gesteld in artikel 3 waarbij:
 1. de inzet niet mag leiden tot een afbreuk van de prestatie van Programma Nieuwe Natuur en,
 2. de inzet niet mag vertragend werken op de voortgang van het project als geheel en,
 3. er mag geen sprake zijn van vermindering van de vermogenspositie Programma Nieuwe Natuur;
- b. Instemming als bedoeld in lid a betreft de instemming van de Provincie voor het Programma Nieuwe Natuur voor aankopen, ruilingen en verkopen van nog niet in Fasebesluiten opgenomen gronden;
- c. de voorfinanciering kan enkel gebruikt worden voor de volgende ontwikkelstrategieën:
 1. voorfinancieringsmiddel, voor aanleg en beheer of,
 2. anticiperend aankoopbudget of,
 3. meekopen rode rechten of,
 4. meekopen van aanliggende gronden.Als bovenstaande limitatieve opsomming onvoldoende ruimte biedt, dan kunnen Gedeputeerde Staten hiervan afwijken. Initiatiefnemer dient hiertoe dan een verzoek in;
- d. Indien Initiatiefnemer reeds op voorhand de verwachting heeft dat er een tekort dreigt te ontstaan, dan informeert zij de Provincie vooraf teneinde nadere afspraken te maken. In voorkomende gevallen kan aanvullende provinciale besluitvorming noodzakelijk zijn;
- e. Indien Initiatiefnemer achteraf van oordeel is dat het ontstane tekort, zoals bedoeld in lid d, haar niet is aan te rekenen, treedt zij in overleg met de Provincie ten einde te komen tot een redelijke oplossing, passend binnen de kaders van artikel 2 en 3 van deze Overeenkomst. Wanneer deze oplossing niet past binnen deze kaders, is aanvullende provinciale besluitvorming noodzakelijk.

Artikel 8: Procesafspraken

- a. De Provincie draagt er zorg voor dat er gedurende de hele realisatie tot aan het Eindbesluit een aanspreekpunt beschikbaar is;
- b. Provincie draagt zorg voor het bespoedigen van besluitvorming welke voortvloeien uit de aard van deze Overeenkomst en de hieruit volgende acties;
- c. Initiatiefnemer draagt zorg voor één aanspreekpunt, onderlinge afstemming tussen initiatiefnemer, de Kralen en andere derden dienen onderling afgestemd te worden, waarbij de Provincie geen partij is;
- d. In afwijking van lid c, kan in een Fasebesluit voor de duur van die fase hiervan worden afgeweken indien de noodzaak hiertoe is opgenomen in de Fasedocumenten van die fase;
- e. Partijen verzamelen 2 keer per jaar agendapunten voor een halfjaarlijks afstemmingsoverleg, mochten er onvoldoende agendapunten zijn dan is een overleg niet noodzakelijk. De Provincie draagt zorg voor de verslaglegging

Paraaf Provincie:

2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

van deze halfjaarlijkse afstemmingsoverleggen, maar de organisatie van deze overleggen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Partijen.

Artikel 9: Planuitwerking

- a. De Planuitwerking zoals opgenomen in bijlage III is positief beoordeeld door de Provincie en vormt de basis voor de realisatie van het Project;
- b. De Planuitwerking en realisatie van het Project Eemvallei-Zuid betreft de realisatie van tenminste 100 hectare Nieuwe Natuur;
- c. In de fase I van het project Eemvallei wordt 30 hectare aangelegd als Nieuwe Natuur, zijnde: Boswetcompensatie;
- d. De Nieuwe Natuur wordt gerealiseerd in de vervolgfases en verder vastgelegd door middel van Fasebesluiten;
- e. Voor deze vervolgfases wordt door Initiatiefnemer een aangepaste Planuitwerking aangeleverd, welke vervolgens onderdeel kan worden van de Fasedocumenten van die desbetreffende fase.

Artikel 10: Plankaart

- a. De Plankaart zoals opgenomen in de Planuitwerking bijlage III, betreft de inrichtingstekening van het Project;
- b. Voor fase I van het Project is de plankaart leidend, voor de overige fases is de plankaart indicatief;
- c. Voor deze vervolgfases kan door initiatiefnemer een aangepaste plankaart worden aangeleverd, welke vervolgens onderdeel kan worden van de fasedocumenten van die desbetreffende fase.

Artikel 11: Planning

- a. De planning voor het Project is globaal weergegeven in de Planuitwerking bijlage III;
- b. Initiatiefnemer is gehouden aan de planning van het Programma Nieuwe Natuur zoals opgesomd in artikel 3;
- c. Voor fase I is door Initiatiefnemer een uitvoeringsplanning aangeleverd, start van de realisatie is voorzien na ondertekening van deze Overeenkomst en gereed komen van de realisatie in het 2^e kwartaal van 2019;
- d. Afwijkingen op de planning zijn mogelijk, mits de opgave gesteld in artikel 3 gerealiseerd worden. Substantiële afwijkingen dienen door Initiatiefnemer gemeld te worden bij de Provincie en kunnen aanleiding zijn voor een nader overleg;
- e. Voor de vervolgfases wordt door Initiatiefnemer een aangepaste uitvoeringsplanning aangeleverd, welke vervolgens onderdeel kan worden van de Fasedocumenten van die desbetreffende fase.

Artikel 12: Businesscase

- a. De Businesscase zoals opgenomen in de Planuitwerking bijlage III is positief beoordeeld door de Provincie en vormt de basis voor de realisatie van het Project;
- b. Voor fase 1 is de Businesscase in detail uitgewerkt en sluitend en maakt deze onderdeel uit van de Fasedocumenten;

Paraaf Provincie:

2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

- c. Voor de vervolgfases wordt per fase door Initiatiefnemer een aangepaste Businesscase aangeleverd, welke vervolgens onderdeel kan worden van het Fasebesluit van die desbetreffende fase;
- d. Voor zover Initiatiefnemer inkomsten genereerd uit de verkoop van gronden, het verkopen van roodrechten, het verrekenen van grijze rechten of het verpachten of anderszins ten gelde maken van het gebruik van gronden, dienen deze inkomsten integraal onderdeel te zijn van een integrale Businesscase en een plek te krijgen in de Businesscase behorend bij het Fasedocument.

Artikel 13: Beheerplan

- a. Het beheerplan zoals opgenomen in de Planuitwerking bijlage III, beschrijft het beheer vanaf de aanleg tot en met de opvolgende 20 jaar;
- b. Op basis van de Businesscase uit artikel 8, blijkt dat het beheer voor een periode van 20 jaar financieel gedekt is en hierdoor te realiseren natuur duurzaam geborgd kan worden;
- c. In het beheerplan heeft Initiatiefnemer aangegeven, op welke wijze de gerealiseerde Nieuwe Natuur toegankelijk en beleefbaar is.

Artikel 14: Verwervingsstrategie

- a. Binnen het Plangebied is een deel van de gronden in bezit van Initiatiefnemer en deze worden ook ingezet voor het realiseren van de opgaven genoemd in artikel 3;
- b. Gronden die nog niet in bezit zijn bij Initiatiefnemer worden door de Initiatiefnemer verworven, indien nodig speelt de Provincie hierbij een rol in een A-B-C-constructie bijvoorbeeld bij de aankopen van het Rijksvastgoedbedrijf;
- c. Per fase zal de verwervingsstrategie nader uitgewerkt zijn voor zover Initiatiefnemer nog geen beschikking heeft over de gewenste gronden, deze strategie is onderdeel van het Fasedocument.

Artikel 15: Planologie en vergunningen

- a. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de publiekrechtelijke toestemmingen, waaronder begrepen planologische wijzigingen, vergunningen, ontheffing of andere toestemming ten behoeve van de realisatie van het project Eemvallei-Zuid;
- b. Op grond van de Planuitwerking is gebleken dat bevoegd gezag de intentie heeft om positief in te stemmen met de benodigde publiekrechtelijke toestemmingen;
- c. Voor de gerealiseerde Nieuwe Natuur dient Initiatiefnemer zorg te dragen voor een duurzame verankering hiervan in de planologie middels een volwaardige natuurbestemming.

Artikel 16: Fasedocument en Fasebesluit

- a. Voorafgaand aan een nieuwe fase, draagt Initiatiefnemer zorg voor aanvullingen en updates van de stukken zoals genoemd in artikel 18. Voor zover deze aanvullingen en updates positief beoordeeld worden door de

Paraaf Provincie:

2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en van erfpacht of van opstal. De kosten van de akte en de inschrijving zijn voor rekening van de Initiatiefnemer.

Artikel 20: Openstelling voor publiek

Initiatiefnemer draagt zorg voor het openstellen van het Projectgebied, zoals beschreven in het beheerplan zoals opgenomen in de Planuitwerking bijlage III.

Artikel 21: Oplevering

- a. Oplevering van het Project vindt plaats nadat de inrichtingswerkzaamheden zijn afgerond;
- b. De oplevering vindt plaats conform de door de Initiatiefnemer aangeleverde planning zoals opgenomen in de Planuitwerking bijlage III ;
- c. Van de oplevering zal door Initiatiefnemer een Proces-verbaal van oplevering worden gemaakt welke door beide partijen dient te worden ondertekend;
- d. Na oplevering van het project wordt door Initiatiefnemer binnen drie maanden aan Gedeputeerde Staten verantwoording afgelegd over de bestedingen uit hoofde van de beschikbaar gestelde middelen, middels de levering van een Einddocument inclusief accountantsverklaring.
De Provincie zal op basis van het Einddocument een Eindbesluit nemen welke tenminste een finale kwijting zal bevatten of nadere afspraken over een mogelijk verrekening, zie ook artikel 5 j. tot en met l.;

Artikel 22: Communicatie

- a. Initiatiefnemer zal zich naar redelijkheid tot en met de oplevering blijvend inspannen voor een zorgvuldige communicatie met de omgeving en naar redelijkheid alles in het werk stellen om een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak te verkrijgen en te behouden. De inspanning die Initiatiefnemer levert om de omgeving bij het project te betrekken dient minimaal te bestaan uit het informeren van de omgeving;
- b. Initiatiefnemer rapporteert gedurende de looptijd van het project 2 maal per jaar (in kwartaal 2 en kwartaal 4) schriftelijk over de voortgang van het project aan het college van Gedeputeerde Staten via een daartoe nog te ontwikkelen format. De Provincie toetst de voortgang van uitgevoerde werkzaamheden en de ingezette middelen;
- c. Partijen realiseren zich dat het Programma Nieuwe Natuur de verwezenlijking van het project mogelijk maakt. Om ervoor te zorgen dat de relatie tussen het Programma Nieuwe Natuur en het Project zichtbaar blijft zullen partijen:
 1. in externe communicatie-uitingen in relatie tot het Project steeds de relatie met het Programma Nieuwe Natuur leggen door het gebruik van een door de Provincie beschikbaar gesteld programmalogo en het daaraan gekoppelde programmacredo voor een periode van 20 jaar na oplevering van het gehele projectgebied;
 2. elkaar informeren en afstemming zoeken over de planning en inhoud van de externe communicatie-uitingen.

Provincie en onderdeel worden van het Fasebesluit, behoren deze documenten en het Fasedocument tot van deze Overeenkomst. Deze aanvulling wordt door de Provincie schriftelijk bevestigd middels het Fasebesluit;

- b. Indien blijkt dat als gevolg van de aanvullingen en updates de realisatie van een nieuwe fase niet past binnen de kaders van artikel 2 en 3 van deze Overeenkomst dan treden partijen in overleg. Dit betreffen onder andere de volgende situaties:
- gronden zijn niet aan te kopen;
 - gronden wel aangekocht, maar niet op de juiste plek;
 - gronden wel aangekocht, maar geen budget voor inrichting en/of beheer;
 - verwachte opbrengsten in bijvoorbeeld roodrechten blijven uit;
 - Kraal kan niet aan zijn verplichtingen voor inrichting en beheer zoals opgenomen in de afspraken met de Initiatiefnemer voldoen;
 - onvoorziene omstandigheden.
- Partijen proberen in redelijkheid te komen tot aanpassingen van de nieuwe fase zodat deze past binnen de kaders van artikel 2 en 3 van deze Overeenkomst;
- c. Als het overleg genoemd in sub b, niet leidt tot aanpassingen die passen binnen de kaders van artikel 2 en 3, dan is nadere provinciale besluitvorming nodig en kan een vervolgovereenkomst noodzakelijk zijn.

Artikel 17: Publieke taak

De in deze Overeenkomst vastgelegde taken en verantwoordelijkheden voor de Provincie, hebben geen invloed op de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Provincie.

Artikel: 18 Bijlagen

Bijlagen bij deze Overeenkomst:

- I. Projectvoorstel (1645309 d.d. 01-09-2014);
- II. Besluit (1661723 d.d. 17-12-2014) en bijbehorend middelenoverzicht;
- III. Planuitwerking: Ontwikkelplan Eemvallei Zuid Programma Nieuwe Natuur 08-06-2017;

Artikel 19: Instandhouding en beheer inclusief borging van (kwaliteit van) de Nieuwe Natuur

- a. Initiatiefnemer verplicht zich om na gereedkomen van de inrichting het Projectgebied te beheren en als natuur in stand te houden, zoals beschreven in het beheerplan in bijlage VII, conform het ingediende Fasedocument en bijbehorend Fasebesluit(en);
- b. Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om een wijziging van de bestemming van het Projectgebied aan te vragen voor zover deze strijdig is met de afspraken in deze Overeenkomst en om binnen twintig (20) jaren na realisatie van het Project de overeengekomen inrichting, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Provincie, te wijzigen strijdig met deze Overeenkomst. De Provincie kan voorwaarden verbinden aan de hiervoor bedoelde toestemming;
- c. Het bepaalde onder lid a en b wordt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 boek 6 Burgerlijk Wetboek en/of kettingbeding opgenomen in een notariële akte en ingeschreven in de desbetreffende (openbare) registers, zodanig dat de bedoelde verplichtingen overgaan op degenen die het goed

Paraaf Provincie:

2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

- f. In afwijking van het bepaalde in lid d houdt de Provincie zich het recht voor om in geval van (tussentijdse) beëindiging als bedoeld in lid b of (tussentijdse) beëindiging in verband met opzet of grove nalatigheid alle reeds beschikbaar gestelde middelen terug te vorderen.
- g. Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege indien partijen aan al hun verplichtingen hebben voldaan en de Provincie een Eindbesluit heeft genomen, zoals bedoeld in artikel 5.

Artikel 26: Geschillen

- a. Partijen zullen bij geschillen eerst in goed onderling overleg trachten tot een oplossing te komen.
- b. Indien bij beide partijen de wil aanwezig is om het geschil op te lossen, maar partijen hier gezamenlijk nog niet uitkomen, heeft het de voorkeur om via mediation te komen tot een oplossing. Het mediation-traject neemt maximaal 6 maanden in beslag, partijen stemmen gezamenlijk in met een onafhankelijke mediator. De kosten voor het mediation- traject wordt 50/50 verrekend tussen partijen.
- c. Alle geschillen, - daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd - en die ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst of van de overeenkomsten, die daarvan het uitvloeisel mochten zijn, kunnen op verzoek van de meest gerede partij worden beslecht bij de bevoegde rechtbank.

Artikel 27: Verbod op overdracht van rechten

Het is Partijen - behoudens met schriftelijke toestemming van de wederpartij, welke toestemming niet anders dan op redelijke gronden kan worden onthouden- niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst aan (een) derde(n) over te dragen.

Artikel 28: Inwerkingtreding

Deze Overeenkomst treedt pas in werking met ingang van de dag nadat Partijen deze ondertekend hebben.

Artikel 29: Toepasbaar recht

Op de onderhavige Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Paraaf Provincie:

2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

Artikel 23: Tussentijdse beëindiging

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan dat van Partijen of één der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, zullen Partijen in overleg treden om te bekijken op welke wijze de Overeenkomst kan worden voortgezet, dan wel op welke wijze de financiële afwikkeling tussen Partijen zal geschieden en hoe de concrete realisatie van het project verder zal dienen te worden afgewikkeld;
- b. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 26 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 24: Niet nakoming

- a. Indien één van de partijen in de nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst toerekenbaar tekort schiet en de wederpartij haar in gebreke stelt, zal de ingebrekestelling via aangetekende brief dan wel deurwaardersexploot geschieden en zal de wederpartij haar daarbij aanzeggen om binnen een in redelijkheid te stellen termijn alsnog haar verplichtingen na te komen;
- b. Indien partijen in de uitvoering van hun werkzaamheden worden belemmerd door omstandigheden die niet aan één of beide partijen te verwijten dan wel toe te rekenen zijn, zullen partijen binnen redelijke termijn overleggen over de consequenties voor - de nakoming van - Overeenkomst;
- c. Indien partijen over de tussentijdse aanpassing/beëindiging niet tot overeenstemming komen is er sprake van een geschil en is artikel 26 van toepassing.

Artikel 25: Beëindiging Overeenkomst

- a. Indien de in het eerste lid van artikel 24 bedoelde niet nakoming ondanks de gestelde termijn voortduurt, kan dat voor de ingebreke stellende partij reden zijn de Overeenkomst tussentijds, zonder rechtelijke tussenkomst is vereist, te beëindigen, tenzij er sprake is van een geschil in welk geval eerst de geschillenregeling van artikel 26 wordt toegepast;
- b. De Provincie kan deze Overeenkomst terstond, en zonder voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst beëindigen indien Initiatiefnemer surseance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is aangevraagd, zijn crediteuren onderhands akkoord wordt aangeboden, wordt ontbonden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
- c. Deze Overeenkomst eindigt indien Partijen tussentijds beëindiging overeenkomen.
- d. In het geval sprake is van een (tussentijdse) beëindiging als bedoeld in de leden a, b of c van dit artikel, zullen de reeds beschikbaar gestelde middelen middels een Fasebesluit maar nog niet ingezette middelen weer terugvloeien naar het Programma Nieuwe Natuur. Partijen zullen in dat geval in overleg treden om te bekijken op welke wijze de financiële afwikkeling zal geschieden en/of hoe de concrete realisatie van het project verder zal dienen te geschieden.
- e. Bij (tussentijdse) beëindiging van deze Overeenkomst zullen de door de Provincie beschikbaar gestelde middelen slechts worden teruggevorderd voor zover de Opgave als bedoeld in artikel 3 niet zijn gerealiseerd.

Paraaf Provincie:

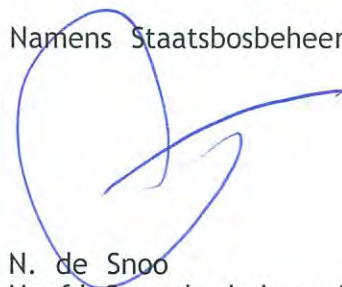
2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Lelystad, op

.....27-6-2017

Namens Staatsbosbeheer,



N. de Snoo
Hoofd Staatsbosbeheer Flevoland

Namens de Provincie,



L. Verbeek
Commissaris van de Koning

Paraaf Provincie:



2064142

Paraaf Staatsbosbeheer:

Bijlage II

BESCHIKBAAR TE STELLEN MIDDELEN PROGRAMMA NIEUWE NATUUR

Beschikbaar stellen van de volgende middelen voor het Project 'Eemvallei Zuid'.

-	Grond	€ 13,3 mln.
-	Inrichting	€ 2,0 mln.
-	Beheer	€ 0,485 mln.

**Totaal beschikbaar te stellen programmavermogen
via deze Overeenkomst: € 15,785mln**

Deze € 15,785 mln. wordt (gefaseerd) via pNN beschikbaar gesteld met grond en geld (prijspeil juni 2017), waarvan:

-	Inbreng percelen Eemvallei-Zuid fase 1:	€ 4,82 mln.
	Almere C 718 gedeeltelijk ca 0,5100 ha	
	Almere C 793 gedeeltelijk ca 11,3900 ha	
	Almere C 795 gedeeltelijk ca 1,4330 ha	
	Almere C 796 gedeeltelijk ca 3,5200 ha	
	Almere C 982 gedeeltelijk ca 23,5100 ha	
	Almere C 984 gedeeltelijk ca 9,7500 ha	
	Almere C 1054 gedeeltelijk ca 0,7900 ha	
-	Inbreng kavel 14:	€ 6,76 mln.
	Zeewolde D 887 geheel ca 0,7532 ha	
	Zeewolde D 1300 geheel ca 0,3045 ha	
	Zeewolde D 1301 geheel ca 49,9691 ha	
-	Verrekening voorfinanciering SBB:	€ -/-0,80 mln.
	Restant beschikbaar Eemvallei-Zuid	€ 5,96 mln.
-	Aanvullend in geld vanuit pNN	€ 5,005 mln.
Totaal:		€ 15,785 mln

Ontwikkelplan Eemvallei Zuid

Programma Nieuwe Natuur

*Een gezamenlijk initiatief van Staatsbosbeheer, stichting Voedselbosbouw Nederland,
stichting Speelwildernis Oosterwold en maatschap De Stadsboerderij Almere
voor de realisatie van een nieuw natuurgebied in Almere Oosterwold
in het kader van het programma Nieuwe Natuur van de provincie Flevoland*



8 juni 2017

INHOUD

1	Inleiding.....	1
1.1	Wat voorafging	1
1.2	Fasering Eemvallei Zuid	3
1.3	Gezamenlijke ontwikkeling Eemvallei Zuid.....	4
2	Inrichtingsplan eerste fase Eemvallei Zuid	5
2.1	De context voor de ontwikkeling van nieuwe natuur in de Eemvallei Zuid	5
2.2	Onze visie en ambitie.....	6
2.3	Programma van eisen en wensen.....	6
2.4	Voorlopig ontwerp eerste fase Eemvallei Zuid	7
2.5	Speelwildernis op kavel Zuidwest.....	11
2.6	Natuurboerderij Vliervelden op kavel Noord	13
2.7	Natuurbeheertypen Eemvallei Zuid	14
2.8	Planning realisatie Eemvallei Zuid	16
3	Haalbaarheid Nieuwe Natuur in Eemvallei Zuid	19
3.1	Activiteiten en spelregels samenwerking	19
3.2	Integrale business case Eemvallei Zuid.....	21
3.3	Risico's	25
3.4	Omgevingsmanagement.....	27
	Bijlagen	29

1 Inleiding

1.1 Wat voorafging

In augustus 2014 hebben Staatsbosbeheer, Speelwildernis, De Stadsboerderij Almere en een alliantie van Embergry Consulting, De Waard Eetbaar Landschap (DWEL), Food Forestry Netherlands (FFN) en Natuur en Milieufederatie Flevoland (NMFF) voorstellen ingediend voor de ontwikkeling van Nieuwe Natuur in Flevoland in het kader van het gelijknamige programma van de provincie Flevoland. Op 17 december 2014 hebben Provinciale Staten van Flevoland besloten om deze voorstellen te honoreren, onder meer door middelen te reserveren voor de realisatie van een nieuw natuurgebied ('de ketting') in de Eemvallei in Almere Oosterwold.

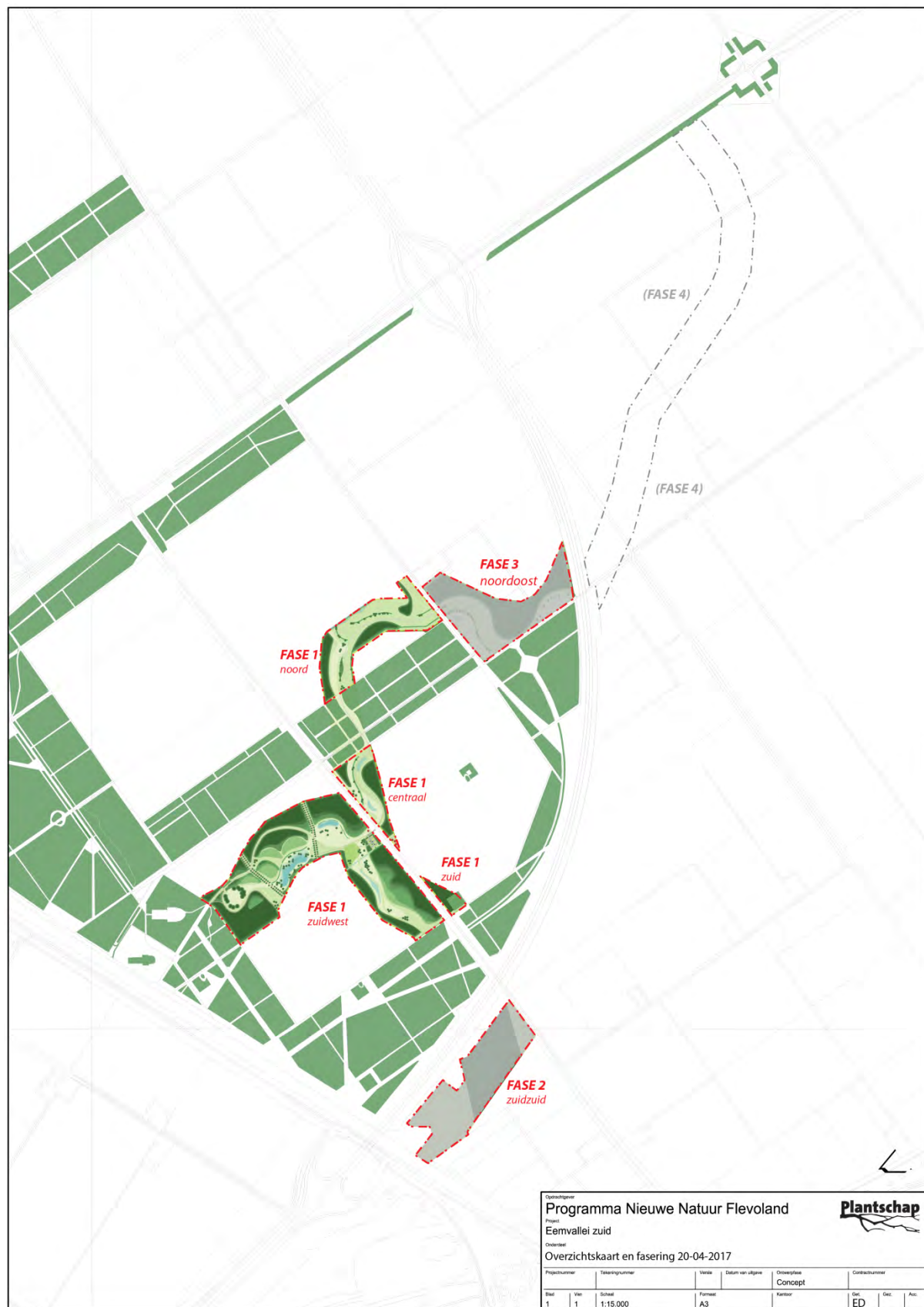
Het doel van het programma *Nieuwe Natuur* is om natuurontwikkeling in Flevoland vorm te geven in samenwerking met inwoners en natuurorganisaties. De provincie wil met het programma bijdragen aan de realisatie van 'vitale, beleefbare, functionele en inpasbare natuur' dichtbij stedelijke agglomeraties als Almere en Lelystad. Een belangrijke nevendoelstelling is om kansen op een zo groot mogelijke multiplier te realiseren in termen van natuur- en landschapswaarden en 'crossovers' met andere beleidsterreinen zoals wonen, landbouw, cultuur, recreatie en waterbeheer. De ingediende voorstellen hebben volgens de provincie de potentie om een samenhangend 'landschap van unieke kwaliteit te creëren waar natuur, landbouw, cultuurhistorie en de stad gecombineerd worden'. Met een aantal voorstellen kan bovendien een 'waardevolle invulling worden gegeven aan het thema *Growing Green Cities* van de Floriade 2022'. Ten slotte is de mogelijkheid om met nieuwe natuur nabij de stad 'een impuls te geven aan de woningontwikkeling van Almere' voor de provincie 'een belangrijke aanleiding om voor dit gebied een royaal aantal hectares uit het programma Nieuwe Natuur in Flevoland beschikbaar te stellen', aldus de toelichting bij het Statenbesluit van 17 december 2014.



Figuur 1: Eerste ontwerpschets van de Zuidelijke Eemvallei (januari 2016), uitgewerkt op aanwijzingen van initiatiefnemers tijdens de teken- en rekenessies die door P2 zijn gefaciliteerd.

In het licht van deze doelen en ambities wil de provincie in totaal circa 100 + 206 hectare grond beschikbaar stellen voor realisatie van de Nieuwe Natuurprojecten in Oosterwold. Daarnaast stelt de provincie middelen beschikbaar voor een basisinrichting en afkoop van tien jaar beheerkosten voor de gehonoreerde Nieuwe Natuurprojecten. De provincie heeft een voorkeur voor een samenhangende uitwerking van de projecten van de partijen die met succes voorstellen hebben ingediend voor het creëren van Nieuwe Natuur in Oosterwold. De historische Eemvallei en de verbinding langs de Hoge Vaart worden daarbij gehanteerd als de ruimtelijke contouren voor de natuurontwikkeling in Oosterwold. Deze contouren kunnen weer zichtbaar worden gemaakt door realisatie van twee projecten die op de Nieuwe Natuurmeetlat als 'zeer positief' zijn beoordeeld: *Noorderwold/Eemvallei* van Het Flevo-Landschap en ERF en *Eemvallei* van Staatsbosbeheer. De provincie beschouwt deze projecten gezamenlijk als 'de ketting waarin de diverse kralen [red. zoals Voedselbos, Natuurboerderij Vliervelden en Speelwildernis] een plek moeten krijgen'. Door de verschillende Nieuwe Natuurinitiatieven in het Oosterwold als 'kralen aan een ketting' aan elkaar te rijgen wil de provincie

versnippering van het landschap voorkomen en ertoe bijdragen dat er robuuste natuurgebieden ontstaan met een herkenbare landschappelijke kwaliteit.



Figuur 2: Indeling van het plangebied 'Eemvallei Zuid' op basis van deelgebieden met bijbehorende ontwikkelingsfasen.

Van het bovengenoemde budget van 306 hectare voor Nieuwe Natuur in Oosterwold zal 206 hectare ten noorden van de Vogelweg (*Noorderwold*) worden gerealiseerd terwijl zo'n 100 hectare (*Eemvallei*) ten zuiden van de Vogelweg zal neerslaan. Daarnaast hebben Staatsbosbeheer en de provincie in september 2016 afgesproken dat er nog 6 hectare extra grond zal worden toegevoegd aan het grondbudget voor de zuidelijke *Eemvallei* ten behoeve van de inpassing van het project *Natuurboerderij Vliervelden*.

Om de vorming van aantrekkelijke, vitale en aaneengesloten natuurgebieden in Oosterwold te bevorderen heeft het bureau P2 in opdracht van de provincie in 2015 en 2016 een aantal bijeenkomsten georganiseerd voor initiatiefnemers die met succes voorstellen hebben ingediend voor ontwikkeling van nieuwe natuur in Oosterwold. Diverse gesprekken en teken- en rekensessies hebben betrokken partijen tot de conclusie gebracht dat de initiatieven *Voedselbos*, *Speelwildernis*, *Vliervelden* en *Eemvallei* het beste kunnen worden ingepast als **'kralen aan de ketting' van de Zuidelijke Eemvallei** onder de Vogelweg (zie Figuur 1).

Tegen deze achtergrond heeft de provincie aan de initiatiefnemers Staatsbosbeheer, stichting Speelwildernis Oosterwold, maatschap De Stadsboerderij Almere (Vliervelden) en stichting Voedselbosbouw Nederland¹ gevraagd om hun voorstellen te integreren tot een gezamenlijk ontwikkelplan voor de inrichting en het beheer van een nieuw natuurgebied de Eemvallei Zuid ter grootte van ca. 106 hectare zoals besloten in het Bestuurlijk Overleg (BO) Oosterwold. Afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in vier intentieovereenkomsten tussen de provincie en de initiatiefnemers. Daarnaast zijn er op 30 juni 2016 afspraken vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen de gemeente Almere en Staatsbosbeheer als beoogde grondeigenaar van de Eemvallei Zuid. Als initiatiefnemers zijn wij graag ingegaan op het verzoek van de provincie; het onderhavige, gezamenlijke **Ontwikkelplan 'Eemvallei Zuid'** is het resultaat van onze werkzaamheden in de periode mei 2016 – juni 2017.

1.2 Fasering Eemvallei Zuid

Voor de ontwikkeling van de gehele Eemvallei Zuid (ca. 106 ha) wordt uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling die is afgestemd op de gefaseerde gebiedsontwikkeling van Oosterwold. Met het oog op de termijn en de volgorde waarin de diverse delen van de Eemvallei Zuid naar verwachting kunnen worden ontwikkeld, worden vier deelgebieden onderscheiden (Figuur 2) met verschillende ontwikkelingsfasen (voor grotere kaart zie Bijlage 1):

1. In de eerste fase worden de kavels *Noord*, *Zuid*, *Centraal* en *Zuidwest* ontwikkeld. De kavels omvatten in totaal circa 50,7 hectare. Binnen de eerste fase ontwikkeling van Eemvallei Zuid moet minimaal 30 hectare boscompensatie worden gerealiseerd. Het voorlopig ontwerp voor de eerste fase vormt tevens het richtinggevende kader voor de ontwikkeling van de andere deelgebieden van Eemvallei Zuid. Naar verwachting kan in het najaar van 2017, na ondertekening van de anterieure overeenkomst tussen Staatsbosbeheer en de gemeente Almere en de realisatieovereenkomst met de provincie Flevoland de realisatie van de eerste fase van Eemvallei Zuid van start gaan;
2. De tweede fase van de ontwikkeling van Eemvallei Zuid bestaat uit de kavel *Zuid-Zuid* (ca. 14 ha) ten zuiden van de A27, tussen de Tureluurweg en de Hoge Vaart;
3. Kavel *Noordoost* (ca. 14 ha), gelegen tussen de A27 en de Goudplevierweg, kan in de derde fase tot ontwikkeling worden gebracht mits er overeenstemming kan worden bereikt met de huidige eigenaar van de kavel AM/Bouwinvest over de betreffende gronden;
4. In aanvulling op de eerste drie fasen had Staatsbosbeheer in de oorspronkelijke opzet voor de ontwikkeling van de Eemvallei Zuid een reservering in Zeewolde om de Eemvallei aan de oostzijde van de A27 door te zetten tot aan de Vogelweg (het 'middengebied'). Naar aanleiding van gesprekken met pachters is in samenspraak met de provincie Flevoland geconcludeerd dat de benodigde gronden niet op vrijwillige basis verkregen kunnen worden. Conform de intentieovereenkomst, die Staatsbosbeheer en de provincie hebben gesloten op 14 juli 2016, zal daarom binnen het plangebied een alternatief worden verkend zoals mogelijk de noordelijke uitbreiding van Stadslandgoed De Kemphaan of een

¹ Als initiatiefnemers van het voedselbosvoorstel hebben Emberg Consulting, De Waard Eetbaar Landschap (DWEL), Food Forestry Netherlands (FFN) in juni 2016 samen de stichting Voedselbosbouw Nederland (VBNL) opgericht. Als ontwerper en toekomstig beheerder van het voedselbos is deze stichting de wederpartij voor de intentieovereenkomst met de provincie. Bij de verdere ontwikkeling van het voedselbos in Oosterwold werkt de stichting Voedselbosbouw Nederland (VBNL) samen met de andere initiatiefnemer, Natuur en Milieufederatie Flevoland (NMFF), op basis van een Memorandum van Overeenstemming.

zuidelijke uitbreiding langs de Hoge Vaart. Beide opties maakten deel uit van het oorspronkelijke voorstel *Eemvallei* van Staatsbosbeheer.

1.3 Gezamenlijke ontwikkeling Eemvallei Zuid

Staatsbosbeheer, stichting Voedselbosbouw Nederland, stichting Speelwildernis Oosterwold en maatschap De Stadsboerderij Almere hebben ervoor gekozen om hun nieuwe natuurprojecten te combineren en de verschillende onderdelen integraal uit te werken in een gezamenlijk ontwikkelplan. Op deze manier willen de initiatiefnemers een innovatief, iconisch natuurgebied realiseren in Oosterwold met een unieke combinatie van een voedselbos, speel- en recreatiemogelijkheden, ruigtevelden, kruidenrijke graslanden en veel vitale natuur met een hoge biodiversiteit.

Voor de samenwerking tussen de verschillende initiatieven zijn voor de eerste fase ontwikkeling van de Eemvallei Zuid in hoofdlijnen de volgende afspraken overeengekomen:

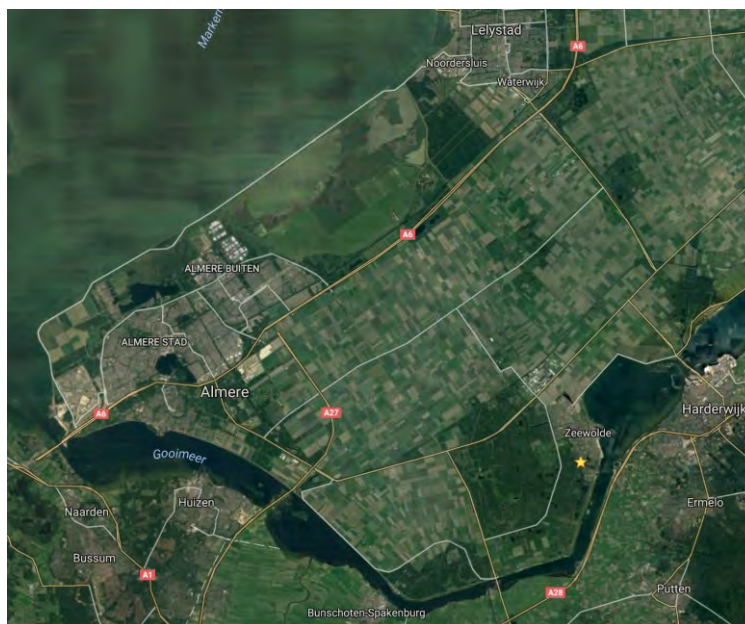
- Staatsbosbeheer wordt de eigenaar van de gronden en zal als zodanig de verantwoordelijkheid op zich nemen voor de basisinrichting van het gebied (het casco) en het beheer van de infrastructuur, de bestaande sloten en de wadi's op de kavelgrenzen;
- Stichting Voedselbosbouw Nederland neemt de verantwoordelijkheid op zich voor het ontwerp, de inrichting en het beheer van het groen (incl. het beheer van de waterpartijen op de kavels), met uitzondering van het kruidenrijk grasland en bijbehorende struwelen op kavel *Noord* die door Natuurboerderij Vliervelden worden beheerd;
- Stichting Speelwildernis Oosterwold neemt de verantwoordelijkheid op zich voor het ontwerp, de inrichting en het beheer van alle speellocaties en speelaanleidingen die op kavel *Zuidwest* gerealiseerd zullen worden.

Met alle particuliere initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over het gebruik van de gronden; deze afspraken worden vastgelegd in overeenkomsten met Staatsbosbeheer. Voor Natuurboerderij Vliervelden in de vorm van een geliberaliseerde pachtovereenkomst, voor stichting Voedselbosbouw Nederland en stichting Speelwildernis Oosterwold in de vorm van een gebruiksovereenkomst (die eventueel na bepaalde tijd kan worden omgezet in erfpacht).

2 Inrichtingsplan eerste fase Eemvallei Zuid

2.1 De context voor de ontwikkeling van nieuwe natuur in de Eemvallei Zuid

Het beoogde, nieuwe natuurgebied 'Eemvallei Zuid' ligt binnen het historische stroomgebied van de oude Eem. De Oostvaardersplassen en het Horsterwold zijn twee belangrijke natuurgebieden in de omgeving van de Eemvallei (zie Figuur 3). De Nieuwe Natuurprojecten die in de Eemvallei Zuid worden gerealiseerd vormen in de toekomst samen het openbaar groengebied van Oosterwold, het gemeenschappelijke ontwikkelingsgebied van de gemeenten Almere en Zeewolde, het Rijksvastgoedbedrijf, de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland (zie Figuren 4 en 5). De gebiedsontwikkeling van Oosterwold heeft een organisch karakter, waarbij toekomstige bewoners binnen zekere spelregels hun 'vrije' kavels naar eigen smaak en inzicht mogen vormgeven en inrichten. De betrokken overheidsinstanties hebben voor de ontwikkeling van Oosterwold spelregels opgesteld, onder meer met betrekking tot de voorzieningen die door de bewoners zelf gerealiseerd moeten worden (energie, waterzuivering en ontsluitingswegen) en de minimale oppervlaktes rood (bebouwing), groen (natuur en stadslandbouw) en blauw (waterberging) per type kavel. Tezamen zorgen deze randvoorwaarden ervoor dat het groene karakter van het landschap behouden blijft en geleidelijk differentieert in verschillende tinten groen (o.a. weides, akkers, bossen en tuinen) in combinatie met wonen en andere functies zoals horeca, zorg, recreatie en/of educatie.



Figuur 3: Zuidelijk Flevoland, de geografische context rond Oosterwold met in het Noorden de Oostvaardersplassen en in het Zuidoosten het Horsterwold.



Figuur 4: De bestuurlijke grenzen van Oosterwold.



Figuur 5: Contourschets van het nieuwe natuurgebied De Eemvallei (lichtgroene kronkel) binnen de bestuurlijke grenzen van Oosterwold. Ten Noorden van de Vogelweg komt het Noorderwold; ten zuiden van de Vogelweg komt Eemvallei Zuid.

2.2 Onze visie en ambitie

Dit ontwikkelplan voor de creatie van nieuwe natuur in de Eemvallei Zuid in Oosterwold is gebaseerd op de gemeenschappelijke visie van de initiatiefnemers Staatsbosbeheer, stichting Voedselbosbouw Nederland, stichting Speelwildernis Oosterwold en maatschap De Stadsboerderij Almere.

Deze visie gaat uit van onze gezamenlijke ambitie om Eemvallei Zuid integraal te ontwikkelen als één publiek toegankelijk natuurgebied dat de komende decennia kan uitgroeien tot een ecologisch en cultuurhistorisch icoon in het landschap van Oosterwold.

Als initiatiefnemers willen we samenwerken aan de duurzame ontwikkeling en het beheer van nieuwe natuur in Eemvallei Zuid om te komen tot een integraal, publiek toegankelijk natuurgebied. Door slim en zorgvuldig functies te combineren – van de ontwikkeling van natuur en de productie van lekker en gezond voedsel tot educatie en recreatie – proberen we tegelijkertijd te voorzien in de diverse behoeften van de bezoekers en gebruikers van het gebied.

2.3 Programma van eisen en wensen

In het licht van bovenstaande visie en missie wordt in deze paragraaf het programma van eisen en wensen voor de inrichting van de eerste fase van Eemvallei Zuid in Oosterwold beschreven:

- Het gebied wordt in zijn geheel ontwikkeld op specifieke *landschapskavels*. Vanuit Oosterwold geldt voor de landschapskavels de volgende verhouding tussen bebouwing, verharding, groen en water die moet worden gerealiseerd en in stand gehouden:
 - Maximaal 6,0% van de kavel mag worden ingericht als roodkavel;
 - Maximaal 5,0% mag worden ingericht als verharding/infra;
 - Minimaal 80% moet worden ingericht als groen – natuur;
 - Minimaal 1,5% moet worden ingericht als groen – verspreid;
 - Minimaal 2,3% moet worden ingericht als water(berging).
- De initiatiefnemers van Eemvallei Zuid maken geen gebruik van de 6,0% roodkavel. Afgesproken is dat Oosterwold de roodrechten kan verkopen aan geïnteresseerde burens rond de betrokken kavels. De opbrengst van deze roodrechten gaan naar Staatsbosbeheer (als eigenaar van de gronden). Als *stichting Speelwildernis Oosterwold* in een later stadium wel roodrechten wil kopen, kan dat, tegen de dan geldende prijzen, en voor zover ze nog beschikbaar zijn.
- In aanvulling op de spelregels van Oosterwold stelt het Waterschap Zuiderzeeland de eis dat elke 100m² verhard oppervlak moet worden gecompenseerd met 11,5m³ waterberging om zo hemelwater van (extreme) regenbuien te kunnen bergen.
- In verband met de archeologische verwachtingswaarden en de kosten van onderzoek en opgraving wordt uitsluitend vergunningsvrij gegraven. In plaats van open water worden ondiepe waterbergingsgebieden en wadi's gerealiseerd.
- Bij het ontwerp en de inrichting van de eerste fase van de Eemvallei Zuid en bij de ontsluiting van de betreffende kavels wordt rekening gehouden met de ruimtelijke reservering voor de aanleg van de openbaar vervoersverbinding *de Stichtse Lijn*, zoals die is weergegeven in de Intergemeentelijke Structuurvisie en het Chw Bestemmingsplan Oosterwold.
- Het inrichtingsbudget van het programma Nieuwe Natuur van de gezamenlijke initiatiefnemers is limiterend voor het ontwerp.
- In de eerste fase van Eemvallei Zuid wordt volgens afspraken tussen de provincie Flevoland en initiatiefnemer Staatsbosbeheer ten minste 30 hectare boscompensatie gerealiseerd op basis van de provinciale *Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Flevoland 2016* (201654).
- De in totaal ruim 30 hectare boscompensatie wordt ingericht als voedselbos dat zich, naar het voorbeeld van een natuurlijk bos, in enkele decennia successievelijk kan ontwikkelen tot een

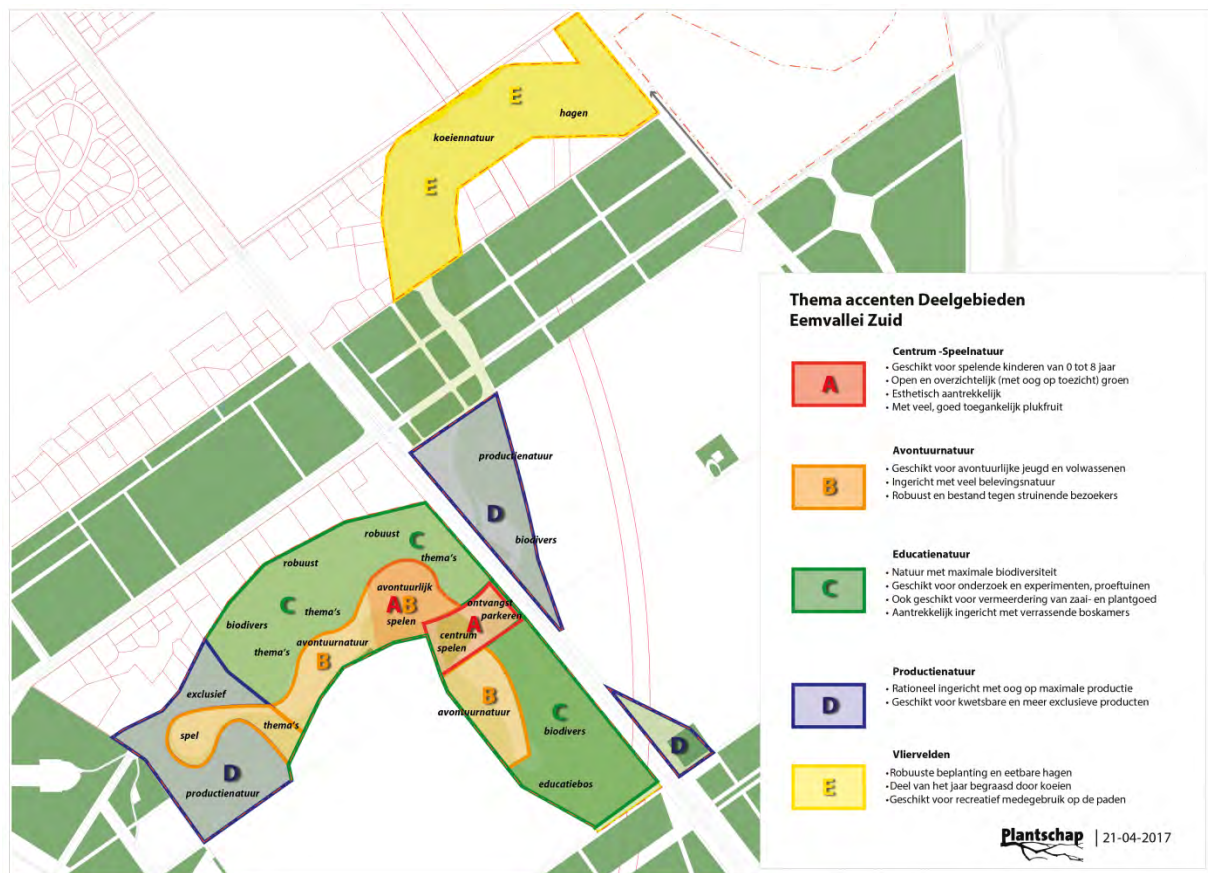
climaxvegetatie². Passend binnen het natuurbeheertype *Vochtig bos met productie* (N16.02; zie ook paragraaf 2.7).

- Het beoogde voedselbos in Eemvallei Zuid voldoet aan de in Bijlage 2 beschreven definitie en randvoorwaarden voor de inrichting en het beheer van een vitaal voedselbos.
- Eemvallei Zuid wordt ingericht en beheerd als een publiek toegankelijk natuurgebied met een hoge biodiversiteit aan vitale (eetbare) natuur en vele speel- en recreatiemogelijkheden.
- In verband met beheerbaarheid zijn er heldere fysieke begrenzingen tussen de Eemvallei Zuid en de burenen.
- De nieuwe fiets- en wandelpaden sluiten aan op de recreatieve padenstructuur in de nabijgelegen, bestaande bossen.
- Het ontwerp bouwt thematisch voort op de natuur- en cultuurhistorie van het gebied. In de eerste plaats is de inrichting van het gebied geïnspireerd op de contouren van het historische stroomgebied van de oude rivier de Eem. Daarnaast is bij het ontwerp inspiratie geput uit de diverse culturen die het gebied in de loop der eeuwen hebben vormgegeven, van de Swifterbantcultuur tot de Romeinen en van de Middeleeuwen tot de 'Poldercultuur' van de vorige eeuw.
- Om de diversiteit en de vitaliteit van de nieuwe natuur in Eemvallei Zuid te kunnen waarborgen en beschermen en tevens om de beheerkosten van het gebied te kunnen dekken met een voldoende hoge oogstopbrengst, moeten kwetsbare en/of productieve delen van het gebied tijdelijk kunnen worden afgesloten voor publiek.
- Op kavel *Noord* wordt ca. 6 hectare ingericht met het natuurbeheertype Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02), mede ten behoeve van extensieve begrazing door rundvee van Natuurboerderij Vliervelden. Er is een doorlopende aansluiting voor de koeien met de huiskavel van Tom Saat (Initiatief 30).
- De (voedsel)bosgebieden op kavel *Noord* moeten worden afgeschermd tegen vraat van het rundvee dat het overige deel van de kavel begraasd.
- Op kavel *Zuidwest* worden verschillende plekken aangewezen voor de inrichting van speellocaties van het initiatief *Speelwildernis* en diverse natuurlijke en cultuurhistorische speelaanleidingen voor verschillende doelgroepen.

2.4 Voorlopig ontwerp eerste fase Eemvallei Zuid

De eerste fase van Eemvallei Zuid wordt gerealiseerd op vier landschapskavels met een totale oppervlakte van ca. 50,7 hectare. Het betreft de kavels *Zuidwest* (33 ha), *Zuid* (1,2 ha), *Centraal* (5,1 ha) en *Noord* (11,4 ha). Figuur 6 biedt een aantal belangrijke bouwstenen voor de inrichting van de Eemvallei Zuid. De beschreven thema accenten vormen de basis voor het Voorlopig Ontwerp. Er wordt onderscheid gemaakt tussen: '*speelnatuur*' (geschikt voor spelende kinderen t/m 8 jaar), '*avontuurnatuur*' (bestand tegen struinende bezoekers), '*educatienatuur*' (met een hoge biodiversiteit), '*productienatuur*' (rationeel ingericht) en '*Vliervelden*' (met robuuste beplanting en voederhagen voor grazend vee). Nadere specificaties voor de verschillende typologieën staan beschreven in de legenda van Figuur 6 (voor grotere kaart zie Bijlage 3). De kaart laat verder zien dat de activiteiten van de *Speelwildernis* zijn geconcentreerd op de kavel Zuidwest en die van *Natuurboerderij Vliervelden* op de kavel Noord. De Eemvallei verbindt natuur, stad en landbouw (zie het publiek gebiedsverhaal in Bijlage 4).

² Climaxvegetatie is de vegetatie die van nature ontstaat wanneer men een natuurgebied gedurende lange tijd (jaren tot eeuwen) onaangeroerd laat. Het is de stabielste vorm van vegetatie die op die plaats mogelijk is. Voorbeelden van climaxvegetatie zijn een gemengd eikenbeukenbos (in Nederland en België), koraalriffen of regenwouden (in de tropen). Een natuurlijk bos heeft in onze klimaatzone gemiddeld zo'n 50 jaar nodig om uit te groeien tot een climaxvegetatie waarna het in principe nog honderden jaren kan voortbestaan.



Figuur 6: Thema accenten deelgebieden eerste fase Eemvallei Zuid.



Figuur 7: Voorlopig Ontwerp eerste fase Eemvallei Zuid.

Op de kaart van Figuur 7 (voor grotere kaart zie Bijlage 5) staat het Voorlopig Ontwerp voor de inrichting van de eerste fase van de Eemvallei Zuid in kaartbeeld weergegeven. Tabel 1 geeft het ruimtegebruik weer in percentages en vierkante meters. Het programma van eisen en wensen uit paragraaf 2.3 (pagina 6) is volledig verwerkt in dit voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp vormt het richtinggevende kader voor de toekomstige ontwikkelingen van de volgende fasen van de Eemvallei Zuid (zie paragraaf 1.2 pagina 3).

Het voedselbos vormt aan weerskanten het decor van de halfopen velden die, afgewisseld met hagen en solitaire bomen, door het hele gebied meanderen, net als eens de oude rivier de Eem. Er is bewust gekozen voor omsluiting van de open ruimtes met voedselbos om zo het gevoel van een 'heel natuurgebied' te bevorderen. Het voedselbos vormt daarmee een belangrijke rode draad en beeldbepalende factor van de Eemvallei Zuid, evenals Speelwildernis Het Buytenwold en Natuurboerderij Vliervelden. Het voedselbos wordt ontworpen naar het voorbeeld van een natuurlijk bos. De beoogde optimale benutting van zonuren (ontwerpprincipe) is goed zichtbaar in de noord-zuid oriëntatie van het landschap waarbij de vegetatielagen in het voedselbos aflopen van hoog op het noorden naar laag op het zuiden. Op de kavel *Zuidwest* wordt het landschap op twee plaatsen haaks doorsneden met wandelpaden die worden geflankeerd door fruit- en notenbomen. Deze lanen zijn niet alleen decoratief en eetbaar, maar vervullen ook een belangrijke functie als windbrekers. Ook de groene lobben van het voedselbos dragen niet alleen bij tot een zeker esthetisch genoegen, maar ook tot een optimale benutting van de zon en beschutting tegen de wind. Met behulp van de groene lobben en de lanen worden als het ware natuurkamers gecreëerd waardoor zowel de bezoekers van het gebied als de flora en fauna aangenaam kunnen vertoeven in een beschutte omgeving.

Figuur 8 (voor grotere kaart zie Bijlage 6) geeft een helder beeld van de infrastructuur in de eerste fase van de Eemvallei Zuid. Op de kaart is te zien hoe er vanuit het centrumgebied op kavel *Zuidwest* lange zichtlijnen zijn gecreëerd naar alle kanten van de Eemvallei Zuid. Bij het ontwerp van de infrastructuur is zoveel mogelijk gezocht naar scheiding van verkeersstromen en functiecombinaties – het fietspad fungeert bijvoorbeeld tevens als beheerpad. Door het gebied lopen de verschillende fiets- en wandelpaden voor een belangrijk deel langs de lange zichtlijnen zodat bezoekers van de Eemvallei Zuid regelmatig kunnen genieten van een perspectiefrijk doorkijkje in het landschap.



Figuur 8: Voorlopig Ontwerp infrastructurele onsluitingen eerste fase Eemvallei Zuid.

Tabel 1: Ruimtegebruik op kavels eerste fase Eemvallei Zuid

	Eenheid	Deelgebieden Fase 1				
		Noord	Centraal	Zuidwest	Zuid	Subtotaal
Oppervlakte kavel	m ²	114.002	50.664	330.324	11.882	506.872
Verharding/infra	%	2,3%	3,2%	2,2%	3,7%	2,4%
Wandelpaden	m ²	-	-	2.366	-	2.366
Parkeerplaatsen (incl. ontsluiting)	m ²	-	-	1.768	-	1.768
Fietspaden	m ²	1.396	1.456	2.000	-	4.852
Kavelontsluitingswegen	m ²	1.275	175	1.220	435	3.105
Totaal	m ²	2.671	1.631	7.354	435	12.091
Publiek groen	%	93,0%	90,3%	92,1%	91,2%	92,1%
Bos	m ²	39.008	19.230	233.846	9.319	301.403
Ruigteveld	m ²	52.134	12.318	18.184	-	82.636
Struwelen	m ²	2.249	1.163	975	-	4.387
Grasland (incl. graspaden)	m ²	12.611	13.018	51.106	1.518	78.253
Totaal	m ²	106.002	45.729	304.111	10.837	466.679
Water	%	4,7%	6,5%	5,7%	5,1%	5,5%
Waterpartijen	m ²	2.401	2.059	13.689	-	18.149
Wadi's	m ²	2.928	1.245	5.170	610	9.953
Totaal	m ²	5.329	3.304	18.859	610	28.102
Totaal Ruimtegebruik	m ²	114.002	50.664	330.324	11.882	506.872

Dit nieuwe doorgaande fietspad sluit tevens aan op de bestaande fietsroutes in de omgeving. Het parkeerterrein bij de ingang van de Eemvallei Zuid op kavel Zuidwest biedt ruimte aan ca. 1000 m² parkeren, dat bestemd is voor bezoekers van het hele natuurgebied.

In afwijking van de meeste bestaande wegen in Flevoland worden de wegen en paden in de Eemvallei Zuid niet recht maar slingerend vormgegeven. Op kavel Zuidwest liggen in totaal drie doorsteekjes naar omliggende kavels – twee wandelpaden en een kavelontsluitingsweg aan de oostzijde – zodat mensen van verschillende kanten toegang hebben tot de Eemvallei Zuid. Deze doorsteekroutes vormen lanen die aan beide kanten worden geflankeerd door fruit en notenbomen. De buitenranden van alle kavels zijn toegankelijk ingericht met een drie meter brede strook van gemaaid gras die een dubbelfunctie heeft als wandel en beheerpad. De vee-roosters op kavel Noord zorgen ervoor dat het vee alleen op die kavel kan grazen en rondscharrelen.

Volgens de ontwikkelregels van Oosterwold moet ten minste één zijde van elke kavel ruimte bieden aan een kavelontsluitingsweg. Bij de keuze van de locaties voor de kavelontsluitingswegen is binnen het ontwerp van de Eemvallei Zuid zoveel mogelijk rekening gehouden met aangrenzende of achterliggende initiatiefnemers, voor zover zij reeds aanwezig zijn. Uit het contact met aangrenzende initiatiefnemers van Oosterwold blijkt dat een kavelontsluitingsweg langs de gehele zuidkant van kavel *Zuidwest* niet wenselijk is omdat initiatiefnemers graag met hun kavel willen grenzen aan bestaand bos of nieuwe natuur. Vanwege deze wens en om de kosten te beperken worden de kavelontsluitingswegen aangelegd op de kortste zijde van de kavels in de vorm van een betonweg. Een uitzondering op dit ontwerp principe is gemaakt bij de locatiekeuze van de kavelontsluitingsweg op kavel *Zuidwest*. Vanwege de ruimtelijke reservering voor *de Stichtse Lijn* is de locatie van deze weg opgeschoven richting het noorden. Om samenhang in het ontwerp te creëren wordt deze weg net als de

doorsteekjes van de wandelpaden vormgegeven als alternerende laan. Mede doordat de locaties en vormgeving van de kavelontsluitingswegen uitgebreid zijn besproken met omliggende initiatiefnemers, kan dit voorlopig ontwerp rekenen op een breed maatschappelijk draagvlak.

2.5 Speelwildernis op kavel Zuidwest

Natuur en natuurbeleving vormen samen het fundament voor de speelwildernis in de Eemvallei Zuid. Natuurbeleving krijgt in de speelwildernis vorm en inhoud door middel van spelen met natuur en landschap. In elk grassprietje schuilen de geheimen, oneindigheid, onuitputtelijkheid, kwetsbaarheid en onbeheersbaarheid van de natuur. In een weids, natuurrijk landschap schuilt een voor gevoel van de rijkdom van de toekomst. Speelnatuur is robuust, ruig, gevarieerd, educatief, deels eetbaar, heilzaam en spannend. Goede speelnatuur probeert zo veel mogelijk ruimte te geven aan natuurlijke processen en natuureigen dynamiek, zodat kinderen met volle teugen kunnen genieten van de ontembare en onuitputtelijke krachten der natuur. Het ontwerp van de speelnatuur houdt rekening met veiligheidseisen, ecologie, pedagogiek en spelactiviteiten.

De archeologische zones met natuurspeellocaties

Elke natuurspellocatie vormt een baken in het landschap. Voor de inrichting van deze bakens sluiten we aan bij de ingrediënten van een archeologische vindplaats uit de archeologische ‘toolbox’ van Almere. Deze ingrediënten zijn: afbakening, beplanting, hoogteverschil, entree, route, gebruiksplekken en archeologische markering. Op de natuurspeellocaties komen de ingrediënten uit de toolbox en de eisen voor de inrichting van speelnatuur bij elkaar. Die synthese resulteert in een herkenbaar historisch referentiebeeld met robuuste gevarieerde en deels eetbare natuur en aantrekkelijke speelaanleidingen. Bij de start gaan we uit van een basisontwerp met een beperkt aantal speelaanleidingen. Het basisontwerp geeft een goed beeld van het betreffende tijdperk. In het basisontwerp houden we rekening met uitbreidingen in later stadium. Met behulp van crowdfunding, sponsoring en inkomsten uit de exploitatie wil stichting Speelwildernis Oosterwold de speellocaties gaandeweg verder aankleden met een bespeelbaar decor bestaande uit speelaanleidingen en speeltoestellen die niet vergunning plichtig zijn en geïnspireerd op de archeologie van het gebied.

In de eerste fase ontwikkelt stichting Speelwildernis Oosterwold speellocaties op de kavel *Zuidwest* onder de naam ‘*Speelwildernis Het Buytenwold*’. Om de speelwildernis te onderscheiden van andere natuurspeelterreinen, om haar aantrekkelijkheid te vergroten en om meer publiek de natuur in te trekken, creëren we verschillende sferen en haken we aan bij het historische gebiedsverhaal van de Eemvallei (zie Figuur 9 en voor grotere kaart Bijlage 7). Dit betreft het verhaal dat de afgelopen decennia ‘aan de oppervlakte is gekomen’ dankzij de archeologische vondsten die vooral sinds de inpoldering van Flevoland zijn gedaan in de Eemvallei, Almere en Flevoland. Met het oog op de geschiedenis is de Eemvallei extra interessant omdat er in stroomgebieden van oude rivieren in het algemeen veel archeologische vondsten worden gedaan.

In de eerste fase ontwikkeling van de Eemvallei Zuid zijn de volgende tijdperken archeologisch aanwijsbaar: de Steentijd, de Romeinse tijd, de Middeleeuwen, de Gouden Eeuw en de Poldertijd. De archeologische sporen bieden de mogelijkheid om een metaverhaal te ontwikkelen dat geloofwaardig en aannemelijk is en daardoor kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid en (natuur)beleving van de speelwildernis. Voor de inrichting van de speelwildernis levert dat de volgende indeling op van speellocaties op de kavel Zuidwest:

- **Steentijd (A4 en A7)**
Archeologische opgravingen uit de steentijd bieden inspiratie voor verhalen over het stenen tijdperk en de mensen die toen in kleine groepen jaagden, de eerste landbouw bedreven en rond het kampvuur bij elkaar kwamen. Met het oog op de steentijd richten we in de eerste fase speellocaties in die geïnspireerd zijn op de Swifterbantcultuur en de tijd van de jagers en verzamelaars.
- **Romeinse tijd (A8 en A9)**
Met het oog op de Romeinen ontleen we inspiratie aan de spannende tijd rond de Bataafse opstand. Geholpen door de Friezen kwamen de Bataven in het jaar 69 in opstand tegen hun voormalige bondgenoten, de Romeinen. Slechts door inzet van heel veel strijdkrachten overwonnen de Romeinen. In dit deel ontwikkelen we een amfitheater, bijvoorbeeld van gestapelde plaggen.
- **Middeleeuwen (A6)**
De middeleeuwen worden in Flevoland gekenmerkt door ridders, rovers en in het bijzonder door de geschiedenis van de ‘Heren van Kuinre’. In de Almeerse Kruidenwijk is een middeleeuwse kogge

gevonden en Rem Koolhaas liet zich door dit tijdperk inspireren bij de bouw van het centrum van Almere. 'Onze' middeleeuwen zijn gepland in het diepere voedselbos dat tijd nodig heeft om te groeien, deze locatie wordt dan ook in een latere fase ontwikkeld.

▪ Gouden Eeuw (A2)

De maritieme geschiedenis van Flevoland biedt ons veel inspiratie met rijke verhalen over stoere schippers die wilde zeeën bedwongen, piraten bevochten, verre bestemmingen bereikten en daar schatten zochten en vonden. Met het oog op deze geschiedenis richten we ons in het bijzonder op de Gouden Eeuw, bijvoorbeeld met een houten boot.

▪ De 'Poldertijd' (A3)

Voor de speelwildernis ontleen we ook veel inspiratie aan de pioniers die Flevoland drooglegden en de eerste bewoners die met hun voeten in de klei stonden in wat toen nog een lege, uitgestrekte poldervlakte was. Pionieren doen we nu opnieuw met de aanleg van nieuwe natuur in de Eemvallei Zuid. In de speelpolder met het thema *de Polder Nu en in de Toekomst* laten we kinderen de tijd rondom de drooglegging spelenderwijs herleven.



Figuur 9: Locaties Speelwildernis Fase 1 Eemvallei Zuid.

Struinpap

Door en tussen de speellocaties is een struinpap gepland. Dit is een afwisselend paadje met bruggetjes, boomstammen om overheen te lopen of te klimmen en andere natuurlijke speelaanleidingen. Met de speellocaties en het struinpap verwachten we het gros van de bezoekers langs de uitgezette routes door het gebied te kunnen leiden. Onder begeleiding zullen we met kleine groepen ook activiteiten ontplooiën in de natuur rondom de speellocaties zodra deze natuur daarvoor robuust genoeg is.

Integratie speellocaties in het voedselbos

Het voedselbos in de Eemvallei Zuid beleeft de eerste 5 tot 10 jaar zijn 'babytijd' en is daardoor kwetsbaar. Dat maakt spelen in het voedselbos in de eerste jaren minder aantrekkelijk en onwenselijk. Om toch een snelle start van *Speelwildernis Het Buytenwold* mogelijk te maken, hebben partijen een 'speelzone' aangewezen waar ook in de eerste jaren intensiever gebruik mogelijk is, mede dankzij de snelgroeiende beplanting. Het gaat

hierbij grofweg om de zone rondom de gearceerde speellocaties op de kaart van Figuur 9 (voor grotere kaart zie Bijlage 7), met uitzondering van de locaties die dieper in de bosdelen liggen. In deze speelzone zijn de verschillende archeologische gebieden geprojecteerd. De locaties worden enerzijds afgezet met snelgroeïende rietachtige beplanting, terwijl anderzijds thematisch wordt ingespeeld op de betreffende tijdperken van de speellocaties met specifieke voedselbossoorten. Rondom het amfitheater bijvoorbeeld worden tamme kastanjes geplant, omdat deze bomen door de Romeinen werden gebruikt als een belangrijke bron van koolhydraten. De Romeinen verwerkten kastanjes onder meer tot meel om brood van te bakken. En bij de nederzettingen uit de steentijd planten we hazelaars die bij de jagers en verzamelaars al geliefd waren vanwege hun lekkere nootjes.

2.6 Natuurboerderij Vliervelden op kavel Noord

Al sinds de start in 1996 legt De Stadsboerderij Almere op het Stadslandgoed De Kemphaan duurzame verbindingen tussen Stad, Landbouw en Natuur. Als het jongere zusje van De Stadsboerderij Almere voegt Natuurboerderij Vliervelden in Oosterwold straks een nieuwe dimensie toe aan de jarenlange ervaring van de initiatiefnemers door het stadse leven van Almeerders te verrijken met ‘landelijke’ activiteiten rond biologische stadslandbouw. Terwijl op De Stadsboerderij het zwaartepunt ligt op de verweving met de stad, zal op Natuurboerderij Vliervelden het zwaartepunt komen te liggen op verweving van stadslandbouw met natuur.

Ten Noorden van de Tureluurweg en het Kathedralenpad zal Natuurboerderij Vliervelden vorm krijgen in twee delen. Op de eigen kavel (Gz82) van maatschap De Stadsboerderij Almere zal biologische akkerbouw geleidelijk worden vermengd met andere functies zoals ‘wonen bij de boer’, verwerking en verkoop van agrarische producten, educatie, kinderopvang, zorg en horeca. Hier zal het landschapsbeeld worden gedomineerd door biologische akkerbouw op basis van een achtjarige vruchtwisseling met gewassen voor zowel dierlijke als menselijke consumptie. Naast de agrarische gebouwen zullen op deze kavel langzamerhand ook woningen, werkgebouwen en een ‘dorpsplein’ worden gerealiseerd om zo ook ruimte te kunnen bieden aan allerlei sociale, educatieve en recreatieve activiteiten.

Pal naast de eigen kavel komt het nieuwe natuurgebied van Natuurboerderij Vliervelden te liggen op kavel *Noord* in de Eemvallei Zuid. Hier zal het accent komen te liggen op extensief agrarisch medegebruik van de natuur door Natuurboerderij Vliervelden in de vorm van extensieve begrazing door runderen en natuurrecreatie en educatie. Tezamen zullen Natuurboerderij Vliervelden en de Eemvallei Zuid aan een levendig en afwisselend landschap vormen waar de voedselproductie wordt ingezet voor verhoging van de biodiversiteit en natuurwaarden en ondersteuning van allerlei sociale, educatieve en recreatieve functies. In het hele gebied zal veel zorg en aandacht uitgaan opbouw en behoud van een vruchtbare, zich ontwikkelende bodem, het ecologisch kapitaal voor zowel landbouw als natuur.

Mede dankzij een groene verbindingzone langs de Goudplevierweg kunnen de runderen van Natuurboerderij Vliervelden oversteken naar de kavel Noord van de Eemvallei Zuid. Daar kunnen de koeien rondscharrelen op kruiden- en faunarijke graslanden, die worden afgewisseld met langgerekte struweelhagen en voedselbosdelen. De hagen bestaan uit doornstruiken zoals meidoorn, sleedoorn, roos en braam zodat ze begrazing door runderen verdragen. Zolang de hagen jong zijn worden ze afgerasterd, maar als ze groot genoeg zijn kunnen ze zonder raster voortbestaan. Op enkele plaatsen in de hagen staan solitaire bomen of boomgroepen, die de landschapsbeleving versterken en habitat bieden voor wilde fauna.

In vergelijking met de andere kavels in de eerste fase van de Eemvallei Zuid heeft de kavel Noord een meer open karakter, waardoor de wind relatief veel invloed kan uitoefenen op de vegetatie. In dit licht is op kavel Noord bewust gekozen voor robuuste, volle vormen van de voedselbospercelen om zo de windstress van de beplanting zoveel mogelijk te beperken. Ook de positionering van de struweelhagen op de kavel draagt bij tot beperking van windstress voor de flora en fauna. De hagen verdelen het gebied in kleine weiljes of ‘kampjes’ waardoor ze fasering van de begrazing mogelijk maken. Doordat het openbare, doorgaande pad op enige afstand ligt van de hagen in het gras zorgen de hagen en zomen ook voor rustgebieden voor de fauna. Tegelijkertijd kunnen de bezoekers van de Eemvallei Zuid, dankzij het doorlopende fietspad, ook op kavel Noord meegenieten van het afwisselende landschap en de rijke natuur.

2.7 Natuurbeheertypen Eemvallei Zuid

De inrichting en het beheer van de beoogde nieuwe natuur in de Eemvallei Zuid kan worden gekarakteriseerd aan de hand van de volgende natuurbeheertypen en landschapsbeheertypen zoals weergegeven in Figuur 10 (voor grotere kaart zie Bijlage 8).

- N16.02 – *Vochtig bos met productie*
- N12.02 – *Kruiden- en faunairijk grasland*
- N12.06 – *Ruigteveld*
- L01.06 – *Struweelhaag* en
- L01.07 – *Laan*



Figuur 10: Beoogde natuurbeheertypen in Fase 1 van de Eemvallei Zuid.

N16.02 – Vochtig bos met productie

Alle donkergroen gearceerde delen, die in Figuur 10 zijn getypeerd als Vochtig bos met productie (N16.02), vormen tezamen het voedselbos waarmee tevens ruim 30 hectare boscompensatie wordt gerealiseerd (zie Bijlage 9). Hierbij moet worden opgemerkt dat voedselbossen nog³ niet zijn erkend en omschreven als officieel natuurbeheertype in de *Index Natuur en Landschap* die met name door provincies en natuurorganisaties wordt gehanteerd als basis voor het natuurbeheer in Nederland. Dat laat onverlet dat er belangrijke overeenkomsten zijn en dat er met voedselbossen ook hoge natuurwaarden kunnen worden gecreëerd.

³ Tijdens het schrijven aan dit Ontwikkelplan werd door diverse partijen samengewerkt aan de voorbereiding van een *Green Deal Voedselbossen*. Stichting Voedselbosbouw Nederland en Initiatief Bewust Bodemgebruik vervullen in dit traject een regisserende rol. Partijen die meedoen in de voorbereiding zijn onder meer RVO, Ministerie van EZ, Federatie Particulier Grondbezit, Wageningen Environmental Research, Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer en provincie Flevoland. Het streven is om de Green Deal uiterlijk deze zomer (2017) te laten ondertekenen, om daarna werk te kunnen maken van de gezamenlijke intenties. Een van de intenties is het voornemen om 'voedselbos' te erkennen en omschrijven als officieel natuurype in de landelijke *Index Natuur en Landschap*.

Net als een regulier Vochtig bos met productie zal het voedselbos in de Eemvallei Zuid bestaan uit loofbos met diverse vegetatielagen en een weelderige ondergroei. Boomsoorten zoals populier, es, berk, iep, wilg en els, die voor dit type bos gangbaar zijn, zullen ook in het voedselbos worden aangeplant, onder meer ter bevordering van de natuurlijke successie van het boscysteem. Daarnaast zullen in het voedselbos passende uitheemse soorten uit vergelijkbare klimaatzones worden aangeplant. Vanzelfsprekend zal bij de selectie van uitheemse soorten voor het voedselbos géén gebruik worden gemaakt van soorten die als invasief te boek staan. Hierbij moet nadrukkelijk worden opgemerkt dat de toevoeging van uitheemse soorten niet alleen bedoeld is om het keuzemenu aan eetbare soorten te vergroten, maar ook om de vitaliteit en veerkracht van het ecosysteem als geheel te versterken! Verhoging van de biodiversiteit met uitheemse soorten stimuleert immers ook een gezonde concurrentie tussen soorten binnen het ecosysteem, hetgeen in de praktijk een effectieve strategie is gebleken om te voorkomen dat bepaalde (uitheemse) soorten zich op invasieve wijze gaan verspreiden.

De diverse plantensoorten in het voedselbos worden op een zodanige wijze geselecteerd en ten opzichte van elkaar gepositioneerd dat ze elkaar kunnen aanvullen en versterken. Kruiden met penwortels kunnen bijvoorbeeld naast fruitstruiken en –bomen worden gezet, zodat ze voedsel uit diepere bodemlagen omhoog kunnen ‘pompen’ voor de oppervlakkig wortelende fruitsoorten. Een deskundig ontwerp van een voedselbos voorziet verder in een zogenoemde ‘bloesemboog’ aan drachtplanten; van de gele kornoelje die bloeit in februari tot de klimop die pas in november bloeit en vele soorten daartussen. Tezamen bieden deze planten het hele jaar stuifmeel en nectar aan insecten die daardoor hun onmisbare bijdrage kunnen leveren aan de voortplanting van de vegetatie en de rijping van het ecosysteem als geheel.

Naast de grote diversiteit aan vooral overblijvende, eetbare soorten, trekt een voedselbos een grote soortenrijkdom ‘van buitenaf’ aan. Deze wisselwerking met de wilde flora en fauna in de omgeving wordt in een voedselbos actief gestimuleerd, onder meer door bij ontwerp en aanleg diverse biotopen, schuilplekken en nestgelegenheden te creëren voor de ‘wilde’ vogels, kleine zoogdieren, amfibieën, reptielen en insecten uit het gebied en de nabije omgeving. Elke soort vindt daardoor wel iets van zijn gading in een voedselbos: een veilig plekje om te schuilen, iets te eten en vaak nog veel meer. De afwisseling tussen nat en droog, zonnige en schaduwrijke plekken wordt door vele dieren gewaardeerd, bijvoorbeeld door ringslangen die zich graag warmen op een zonnig plekje in de luwte en door padden die het liefst foerageren in een vochtige omgeving. Dankzij de rijke structuur en begroeiing kunnen vele populaties predatoren naast elkaar bestaan, zodat ze plaaginsecten én elkaar op een natuurlijke manier in balans houden. Ook de bewuste stimulering van de wisselwerking met wilde flora en fauna past dus in de ecologische ontwikkelingsstrategie van een voedselbos die er mede op gericht is om te voorkomen dat bepaalde (uitheemse) soorten zich op invasieve wijze gaan verspreiden.

De potentiële meerwaarde van voedselbossen voor de natuur wordt bevestigd door recent praktijkonderzoek. Justin West publiceerde in 2006 een studie waarin het destijds tien jaar oude voedselbos in Dartington (Devon, Engeland) werd vergeleken met een ongeveer even oud regulier bos in dezelfde regio op basis van het voorkomen van ongewervelde bodemdieren. De studie liet een paar significante verschillen zien, waarbij het voedselbos structureel beter scoorde in termen van grotere aantallen soorten en in het algemeen grotere populaties per soort. Soortgelijke conclusies kunnen worden getrokken uit het recente onderzoek (2016) van Jeroen Breidenbach en Emma Dijkgraaf. Zij vergeleken de biodiversiteit in het nog jonge voedselbos Ketelbroek in Groesbeek (Gelderland, Nederland) met de biodiversiteit in het nabijgelegen Natura2000gebied De Bruuk. Uit dit onderzoek kwam onder meer naar voren dat er in 2016 in beide gebieden ongeveer even veel soorten broedvogels en nachtvinders voorkwamen, waarbij in Ketelbroek veel meer individuen nachtvinders werden gevonden. Qua loopkevers scoorde Ketelbroek beduidend beter dan De Bruuk; niet alleen werden er veel meer soorten loopkevers gevonden, maar ook veel meer individuen.

Als beheerder kiest stichting Voedselbosbouw Nederland bewust voor een terughoudend beheer van het beoogde (voedsel)bos. In de bospercelen zal bijvoorbeeld nauwelijks worden gemaaid, gekapt en gesnoeid. Diverse praktijkervaringen, onder meer met het beheer van voedselbos Ketelbroek in Groesbeek, wijzen namelijk uit dat de natuurlijke ontwikkeling van een (voedsel)bos kan worden versneld en versterkt door pionier planten weelderig te laten groeien en door zogenoemd ‘vulhout’ (o.a. populieren, wilgen) alleen selectief te kappen. Hoewel er dus relatief weinig hout wordt geoogst, heeft het voedselbos wel degelijk een belangrijke productiefunctie, vanwege de oogst van eetbare bladeren, noten en vruchten die vanaf ongeveer het derde jaar van start gaat om in de daaropvolgende jaren alleen maar toe te nemen.

N12.02 – Kruiden- en faunarijk grasland

Op de Kruiden- en faunarijke graslanden in de Eemvallei Zuid domineren grassen, maar hebben kruiden ook een substantieel aandeel van ten minste 20% van het oppervlak. Allerlei combinaties van graslandvegetaties zijn mogelijk, uiteenlopend van kamgrasvegetaties tot de meer algemene witbolgraslanden, soms afgewisseld met ruigte en struweel. Voedselrijkere grassoorten zoals Engels raaigras, ruw beemdgras en gestreepte witbol, vermengen zich met minder voedselrijke grassen zoals reukgras, rood zwenkgras en gewoon struisgras. Lage planten en rozetplanten zoals madeliefje, vertakte leeuwentand, witte klaver, gewone brunel komen frequent voor. Andere soorten die veel voorkomen zijn o.a. kamgras, klaver, veldgerst, timoteegras, smalle weegbree en scherpe boterbloem.

Kruiden- en faunarijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door een grote variatie in structuur – met afwisselend hogere en lage vegetatie, ruigtezones, plaatselijk struweel en open plekken – en een grote diversiteit aan kleine fauna. Dankzij een relatief open vegetatie en dunne strooisellaag kunnen zaden makkelijk ontkiemen en zich ontwikkelen tot jonge planten. Gradiënten binnen het (grond)waterpeil en het voedselaanbod zorgen voor diverse vegetatietypen. Kruiden- en faunarijke graslanden zijn vaak rijk aan minder zeldzame soorten die niettemin waardevol zijn voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren. Op de kavel Noord zal het grasland extensief worden beweid en gehooïd; op de overige kavels in de eerste fase zal het twee of drie keer per jaar worden gemaaid. Rond de speellocaties en –aanleidingen van Speelwildernis Het Buytenwold zullen dergelijke graslanden vanzelfsprekend intensiever worden beheerd, mede met het oog op veiligheid en comfort voor de spelende kinderen.

N12.06 – Ruigteveld

In de Eemvallei Zuid zullen ook oppervlakken ruigteveld ontstaan, die voor ten minste 60% bestaan uit hoog opschietende ruigtekruiden. Her en der verspreid zullen struiken (bijv. vlier) en struweel (bijv. wilgen) opslaan. De ruigtevelden kunnen in de Eemvallei Zuid ontstaan dankzij de vrij abrupte extensivering van het beheer. Op plekken met vochtige en natte omstandigheden kunnen soortenarme grasland of rietruigtes ontstaan waarin bijvoorbeeld pitrus, kale jonker, rietgras of riet domineren. Riet kan ook op drogere plekken in ruigtevelden domineren. De successie naar bos zal in de ruigtevelden achterwege blijven door de beweiding op de kavel Noord en door het frequent maaien op de andere kavels. De ruigtevelden in de Eemvallei Zuid zullen daardoor niet alleen rijk zijn aan insecten, maar ook veel ruimte bieden aan (eetbare) kruiden. Het natuurbeheertype ruigteveld is met name van belang voor een aantal vogelsoorten zoals blauwborst, sprinkhaanzanger en soms velduil.

L01.06 – Struweelhaag

Struweelhagen komen in heel Nederland voor en er zijn vele lokale varianten. In de Eemvallei Zuid zullen veel van deze hagen bestaan uit doornstruiken zoals sleedoorn, meidoorn, roos en braam. Het verschil met knip en of scheerheg is dat een struweelhaag minder frequent wordt gesnoeid en daardoor meer en breder uitgroeit. Struweelhagen vormen een belangrijk leefgebied voor flora en fauna die graag vertoeven in de relatief beschermde omgeving van struwelen en zomen in het cultuurlandschap. Ze fungeren tevens als oriëntatiepunt voor vleermuizen en als verbindingszone voor fauna.

L01.07 – Laan

Lanen zijn wegen die aan beide zijden met een of meerdere rijen bomen zijn beplant. In de Eemvallei Zuid zullen de lanen worden beplant met een grote variatie aan vooral fruit- en notenbomen. Deze lanen worden niet alleen aangeplant uit esthetische motieven, maar ook als beschutting tegen weersinvloeden (met name de wind) en voor de oogst van fruit en noten. Als lommerrijke toegangswegen geven deze lanen structuur aan de Eemvallei; dankzij het alterneren van de bomen bieden ze bovendien aantrekkelijke doorkijkjes naar markante punten in alle windrichtingen. Lanen zijn van belang voor vogels en vleermuizen die hechten aan oude bomen of boomholten. Verder zijn ze van belang voor op bomen groeiende mossen en korstmossen.

2.8 Planning realisatie Eemvallei Zuid

De Tabel 2 en Tabel 3 (pagina 18) geven indicaties van respectievelijk de korte en langetermijnplanning voor de realisatie van de Eemvallei Zuid. Uit Tabel 2 blijkt dat zowel de anterieure overeenkomst als de realisatieovereenkomst uiterlijk op 30 juni 2017 zullen worden ondertekend. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst kan de vergunningsprocedure beginnen. Vóór het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag zal nog een afstemmingsoverleg plaatsvinden met de afdeling Vergunningen,

Toezicht & Handhaving van de gemeente Almere. De omgevingsvergunning bestaan uit drie onderdelen die ook los van elkaar kunnen worden aangevraagd. Het gaat om de volgende deelvergunningen:

- Een vergunning voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan; dit is echter niet van toepassing omdat het vastgestelde bestemmingsplan op 31 mei 2017 onherroepelijk is verklaard;
- De watervergunning waarmee onder meer goedkeuring wordt verleend aan de geplande waterberging;
- De bouwvergunning; maar omdat er vooralsnog geen rood wordt ontwikkeld in de Eemvallei Zuid hoeft er geen bouwvergunning te worden verleend.

De watervergunning, met doorlooptijden van 8 weken, zal apart worden aangevraagd. Naast bovengenoemde vergunning is er ook een ontgrondingsvergunning nodig voor het grondverzet en graafwerkzaamheden voor de wadi's, waterpartijen en kavelontsluitingswegen. Vanwege de geringe hoeveelheid grondverzet en beperkte graafdiepte wordt uitgegaan van een korte procedure met een doorlooptijd van 8 weken.

Uit de langetermijnplanning in Tabel 3 komt naar voren dat er de komende maanden, na de ondertekening van de realisatieovereenkomst, nog een aantal belangrijke werkzaamheden moet worden uitgevoerd alvorens een start kan worden gemaakt met de aanplant van het voedselbos, de graslanden en ruigtegebieden. Eerst moet deze zomer het voorlopig ontwerp voor de Eemvallei Zuid worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Hierbij moeten met name voor het voedselbos en de speelwildernis nog diverse details worden uitgewerkt, waaronder het opstellen van definitieve plantenlijsten en het plaatsen van bestellingen bij kwekers en leveranciers van materialen en (speel)voorzieningen.

Ten behoeve van de monitoring van de natuurontwikkeling zal in het najaar en voorjaar een aantal nulmetingen worden gedaan, met name van de biodiversiteit en bodemgesteldheid op en rond de kavels van de Eemvallei Zuid. Hierbij zal onder meer worden samengewerkt met onderzoeksinstituten die deze zomer de beoogde *Green Deal Voedselbossen* mede ondertekenen. In de eerste helft van volgend jaar kunnen de wegen, paden en speelaanleidingen worden aangelegd en kan het grondverzet plaatsvinden dat nodig is voor onder meer de waterberging. In het voorjaar van 2018 kunnen tevens groenbemers als grasklaver en luzerne worden aangeplant ter voorbereiding op de aanplant van de eerste bomen en struiken voor het voedselbos in het najaar. In het plantseizoen 2018-2019 zal de ca. 30 hectare boscompensatie in zijn geheel worden aangeplant. In de daaropvolgende jaren zullen telkens in najaar en vroege voorjaar nieuwe partijen bomen, struiken en klimplanten worden aangeplant, mede afhankelijk van de beschikbaarheid van de gezochte (eetbare) soorten. Als het voedselbos goed op gang is gekomen, kan naar verwachting in 2023 een begin worden gemaakt met de aanleg van de eetbare kruidplanten en bodembedekkers in het voedselbos. Vanaf de eerste plantdagen in 2018 gaan gelijk de monitoring en beheeractiviteiten van start.

Tabel 2: Korte termijnplanning

JAAR	2017																2018											
WEEK	21	23	25	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	01	03	05	07	09	11	13	15	17	19		
Aanleveren ontwikkelplan																												
Toetsing ontwikkelplan																												
Anterieure overeenkomst																												
Realisatieovereenkomst																												
Watervergunning																												
Ontgrondingsvergunning																												
Grondoverdracht																												

Tabel 3: Langetermijnplanning

JAAR	2017		2018				2019				2020				2021				2022				2023			
JAARGETIJD	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Definitief ontwerp (eetbare speel)natuur																										
Bestellingen plantmateriaal																										
Nulmetingen monitoring natuur																										
Aanleg infrastructuur en grondverzet																										
Aanleg speelaanleidingen																										
Inzaaien met groenbemesters																										
Aanplant vegetatielagen voedselbos																										
Beheer en monitoringactiviteiten																										

3 Haalbaarheid Nieuwe Natuur in Eemvallei Zuid

3.1 Activiteiten en spelregels samenwerking

In de Eemvallei Zuid zullen tal van activiteiten worden ontplooid op vele raakvlakken tussen natuur, stad en landbouw. Op speciale plantdagen kunnen omwonenden en andere belangstellenden de eerste jaren een handje helpen bij de aanleg van het voedselbos. Als ze vaker actief willen zijn in de natuur kunnen ze later ook helpen bij het beheer en natuurlijk bij het oogsten van de vele voedzame vruchten, bladeren en noten die het voedselbos rijk is. De grasstroken langs bosranden en paden worden regelmatig gemaaid om toegang en beheer mogelijk te maken. In de Speelwildernis kunnen kinderen zich uitleven langs de blotevoetenpadjes, zich verschuilen in het struikgewas of een vuurtje stoken op de vuurplaats. Samen met hun vaders en moeders kunnen ze in de natuurkeuken jam maken van hun zelf geplukte vruchten, limonade maken van vlierbloesem of pesto van kruiden die in het bos groeien. Dendrologen kunnen zich verwonderen over de vele soorten bomen en struiken in het gebied. Vogelaars kunnen zich vergapen aan blauwborstjes, grasmussen, koekoeks, spechten, grauwe klauwiers en vele andere soorten vogels die in het bos en bij de Vliervelden voorkomen.

Om deze en vele andere activiteiten in de Eemvallei Zuid mogelijk te maken, werken de initiatiefnemers samen op basis van spelregels die passen bij het programma Nieuwe Natuur en de gebiedsontwikkeling van Oosterwold. Deze spelregels worden vastgelegd in gebruiksovereenkomsten tussen Staatsbosbeheer en zowel stichting Voedselbosbouw Nederland als stichting Speelwildernis Oosterwold en in de vorm van een geliberaliseerde pachtovereenkomst tussen Staatsbosbeheer en Natuurboerderij Vliervelden. Het betreft de volgende spelregels:

1. Eemvallei Zuid wordt integraal ontwikkeld en beheerd als één publiek toegankelijk natuurgebied dat kan uitgroeien tot een ecologisch en cultuurhistorisch icoon in het landschap van Oosterwold.
2. De initiatiefnemers werken samen aan de duurzame ontwikkeling en beheer van nieuwe natuur in Eemvallei Zuid om te komen tot een integraal, openbaar natuurgebied dat meerdere duurzame functies tegelijk vervult. Door steeds slim en zorgvuldig functies te combineren in de Eemvallei Zuid – uiteenlopend van ontwikkeling en beheer van vitale natuur tot productie van lekker en gezond voedsel en van educatie en recreatie tot gezondheidszorg en klimaatmitigatie – streven de initiatiefnemers naar een duurzame voorziening van behoeften van bezoekers en gebruikers van de nieuwe natuur in het gebied.
3. Om maximaal gebruik te maken van de kennis en ervaring van de deelnemende partijen spreken de initiatiefnemers de volgende verdeling van rollen en verantwoordelijkheden af:
 - a) Als eigenaar van de gronden wordt SBB eindverantwoordelijk voor de planontwikkeling en de realisatie en het beheer van het plangebied Eemvallei Zuid.
 - b) De andere initiatiefnemers – stichting Voedselbosbouw Nederland (VBNL), maatschap De Stadsboerderij Almere (SBA), stichting Speelwildernis Oosterwold (SW) – krijgen een substantiële rol en verantwoordelijkheid voor de feitelijke realisatie en het beheer van het plangebied als budgettaire mogelijkheden aanwezig zijn.
 - c) Meer in het bijzonder wordt voor Fase 1 de volgende rol en taakverdeling aangehouden:
 - Staatsbosbeheer is de eindverantwoordelijke partij voor aanleg, onderhoud en het beheer van het infrastructurele casco; dit betreft de aanleg, het onderhoud en beheer van de wegen, paden en waterwerken (bestaande sloten en wadi's) in het gebied.
 - Stichting Voedselbosbouw Nederland is de eerstverantwoordelijke partij voor ontwerp, aanleg, onderhoud en beheer van alle natuur op de kavels, met uitzondering van het onderhoud en beheer van het kruidenrijk grasland en het bijbehorende struweel op kavel *Noord*.
 - Maatschap De Stadsboerderij Almere is de eerstverantwoordelijke partij voor onderhoud en beheer van de Kruiden- en faunarijke graslanden en Struweelhagen op de kavel *Noord*.

- Stichting Speelwildernis Oosterwold is de eerstverantwoordelijke partij voor ontwerp, aanleg, onderhoud en beheer van alle speelaanleidingen en speellocaties die op de kavel *Zuidwest* gerealiseerd zullen worden.
- d) De bovenstaande rolverdeling wordt nader uitgewerkt en vastgelegd in gebruiks- en pachtovereenkomsten tussen SBB en de andere initiatiefnemers.
 4. Op basis van de, onder punt 3 beschreven verdeling van rollen en verantwoordelijkheden wordt het totale budget, dat provincie Flevoland beschikbaar stelt voor inrichting en beheer van de Eemvallei Zuid ('ketting en kralen'), geoormerkt met specifieke bestemmingen en verdeeld over de betrokken initiatiefnemers.
 5. Als contractpartij voor zowel de provincie Flevoland als de gemeente Almere wordt SBB budgethouder van alle middelen die door de provincie Flevoland beschikbaar worden gesteld voor de Eemvallei Zuid in het kader van het programma Nieuwe Natuur. De geoormerkte middelen worden jaarlijks door SBB beschikbaar gesteld op basis van jaarbegrotingen en –rapportages rond de bekostiging van de inrichting en het onderhoud en beheer van het casco (SBB), de beplanting (VBNL en SBA) en de speelaanleidingen (SW).
 6. Over de verdeling en besteding van de toegekende financiële middelen maken de betrokken partijen nadere afspraken in het kader van gebruiks- en pachtovereenkomsten met Staatsbosbeheer, mede op basis van de investeringsbegroting in Tabel 6 (pagina 24), de budgetafspraken rond het beheer en het voorlopig ontwerp voor de Eemvallei Zuid uit dit Ontwikkelplan (zie paragraaf 3.2 Integrale business case Eemvallei Zuid).
 7. Onder de eindverantwoordelijkheid van SBB verplichten de betrokken initiatiefnemers (ook SBB) zich tot budgettaire afdekking van de financiële risico's, die voortvloeien uit de ontwikkelprincipes van Oosterwold en de daarmee samenhangende onzekerheid over de hoogte en het tempo waarin opbrengsten kunnen worden verkregen uit verkoop van roodrechten.
 8. Na ondertekening van de realisatieovereenkomst met de provincie Flevoland zal het projectteam komende zomer en herfst (2017) het Definitief Ontwerp uitwerken voor de inrichting van de kavels Zuid, Noord, Centraal en Zuidwest. Het richtinggevend kader voor dit Definitief Ontwerp wordt gevormd door het Voorlopig Ontwerp van de Eemvallei Zuid, zoals dat is goedgekeurd door Oosterwold op 23 mei 2017 (zie Bijlage 10) en vastgesteld door het projectteam op 31 mei 2017 (zie paragraaf 2.4 en Bijlage 5). Veranderingen van vastgestelde hoofdlijnen (o.a. de ligging van paden en bospercelen) uit het voorlopig ontwerp kunnen alleen worden doorgevoerd met instemming van alle partijen die deel uitmaken van het projectteam.
 9. Stichting Voedselbosbouw Nederland is verantwoordelijk voor het beheer van alle tekeningen behorende bij het Voorlopig en Definitief Ontwerp voor de inrichting van de Eemvallei Zuid.
 10. Zodra de grond van de Eemvallei Zuid wordt opgeleverd richten de initiatiefnemers – Staatsbosbeheer, stichting Speelwildernis Oosterwold, maatschap De Stadsboerderij Almere (Vliervelden) en stichting Voedselbosbouw Nederland – samen het *Gebruikersoverleg Eemvallei Zuid* op. De betrokken partijen willen dit gebruikersoverleg de komende 10 jaar benutten voor de voorbereiding en coördinatie van activiteiten in de Eemvallei Zuid. Naast bespreking van de voorgenomen activiteiten rond de inrichting en het beheer, zal het gebruikersoverleg ook worden benut voor bespreking van de jaarbegrotingen en rapportages rond de inzet van financiële middelen voor de inrichting en het beheer van de Eemvallei Zuid. Het *Gebruikersoverleg Eemvallei Zuid* zal minimaal twee keer per jaar bijeenkomen.
 11. De reguliere, halfjaarlijkse bijeenkomsten van het *gebruikersoverleg Eemvallei Zuid* worden geïnitieerd en voorgezeten door Staatsbosbeheer. Elk van de deelnemende partijen kan in overleg met Staatsbosbeheer een tussentijds gebruikersoverleg organiseren met een of meer van de andere betrokken partijen.
 12. Hoewel de Eemvallei Zuid het hele jaar door publiek toegankelijk is, kunnen bepaalde delen van het gebied tijdelijk worden afgesloten voor het publiek. Tot een dergelijke afsluiting kan worden besloten ter bescherming van kwetsbare natuur en/of om een substantiële oogst uit de betreffende delen veilig te stellen waarmee de kosten voor het onderhoud en beheer gedekt kunnen worden.

13. De exploitatie van de Nieuwe Natuur in Eemvallei Zuid heeft geen winstoogmerk. Inkomsten uit verkoop van gebiedsproducten en diensten worden gebruikt om de kosten te dekken; eventuele begrotingsoverschotten worden ingezet voor vergroting van de kwaliteit van de inrichting en het beheer van het hele natuurgebied (fase 1 t/m 3).
14. Bovenstaande spelregels zijn *vooralsnog* van toepassing op de inrichting en het beheer van de eerste fase van de Eemvallei Zuid, dat wil zeggen: op kavels *Zuid, Noord, Centraal* en *Zuidwest*. Wanneer de eerste fase van het plangebied in de nabije toekomst wordt uitgebreid met nieuwe kavels binnen de contouren van de Eemvallei Zuid, moeten er ook nieuwe afspraken worden gemaakt tussen de betrokken partijen, al dan niet op basis van de bovenstaande spelregels.

3.2 Integrale business case Eemvallei Zuid

Bij het toewijzingsbesluit van 17 december 2014 heeft de provincie Flevoland middelen uit het programma Nieuwe Natuur (PNN) toegewezen aan de realisering van een nieuw natuurgebied in de Eemvallei Zuid in Oosterveld door een aantal particuliere initiatieven ('kralen') te combineren met het project *Eemvallei* van Staatsbosbeheer ('de ketting'). Ten behoeve van de realisering van 100 hectare nieuwe natuur is aan de verschillende initiatiefnemers in totaal € 15,785 mln. beschikbaar gesteld. Binnen dit bedrag zijn reserveringen gemaakt voor verwerving (€ 13,3 mln.), inrichting (€ 2,0 mln.) en beheer (€ 0,485 mln.) van het plangebied. In deze paragraaf wordt de integrale business case voor de Eemvallei Zuid kort beschreven. De uitgebreide integrale business case (Bijlage 11) en de business case van zowel Voedselbos (Bijlage 12) en Speelwildernis (Bijlage 13) zijn als bijlage bij dit ontwikkelplan toegevoegd.

De ligging van het plangebied in de gebiedsontwikkeling Oosterveld maakt dat de ontwikkeling meer behelst dan alleen de inrichting en het beheer van Nieuwe Natuur. Oosterveld is 'zelfvoorzienend', hetgeen betekent dat initiatiefnemers zelf op basis van gestandaardiseerde kavels en ontwikkelprincipes verantwoordelijk worden voor de inrichting en beheer van het gebied. De realisatie van de eerste fase van het plangebied (ca. 50,7 ha) vindt plaats op vier zogenoemde 'landschapskavels', nadat de grond van het Rijksvastgoedbedrijf via de gemeente Almere aan SBB is geleverd. De inrichting van deze landschapskavels is gebonden aan normen voor ruimtegebruik, waaronder de norm die stelt dat maximaal 6,0% van het totale oppervlak mag worden ingericht als bouwkaal ('rood') die voor maximaal 50% (in m² BVO) mag worden bebouwd.

Als toekomstig eigenaar van de grond heeft Staatsbosbeheer (SBB) op 30 juni 2016 een intentieovereenkomst gesloten met de gebiedsregisseur Oosterveld, met betrekking tot de ontwikkeling van de eerste fase van de Eemvallei Zuid. Omdat SBB zelf niet wil optreden als ontwikkelaar van de roodrechten, heeft SBB in deze intentieovereenkomst afstand gedaan van de circa 15.000 m² BVO roodrechten die verbonden zijn aan de landschapskavels in de eerste fase van de gebiedsontwikkeling, onder de voorwaarde dat de opbrengsten uit de verkoop van de roodrechten wel ten goede blijven komen aan de ontwikkeling van de Eemvallei Zuid als geheel. Deze opbrengsten worden in de eerste plaats gebruikt om de extra ontwikkelingskosten af te dekken en in de tweede plaats om gewenste multipliereffecten in het gebied te kunnen creëren.

Naar aanleiding van gesprekken met de pachters is in samenspraak met de provincie inmiddels geconcludeerd dat de voor de vierde fase benodigde gronden boven de A27 niet op basis van vrijwilligheid verkregen kunnen worden. Daarom beperkt deze business case zich tot de eerste drie fasen van het plangebied. De business case geeft wel inzicht in de nog beschikbare middelen na afronding van deze drie fasen. Conform de intentieovereenkomst, die SBB en de provincie hebben gesloten op 14 juli 2016, zal daarom worden onderzocht of de resterende middelen binnen het plangebied kunnen worden ingezet, bijvoorbeeld voor een noordelijke uitbreiding van Stadslandgoed De Kemphaan of een zuidelijke uitbreiding langs de Hoge Vaart. Deze uitbreidingen maakten deel uit van het door de provincie gehonoreerde projectvoorstel *Eemvallei* van SBB.

Ruimtegebruik plangebied en uitwerking eerste fase

In het provinciaal toewijzingsbesluit is voor realisatie van Nieuwe Natuur in de gehele Eemvallei Zuid een budget voor 100 hectare grond beschikbaar gesteld. Het totale plangebied van fase 1 t/m 3, inclusief de uitbreiding met 6 hectare ten behoeve van het initiatief *Natuurboerderij Vliervelden*, beslaat een oppervlakte van 79,8 ha. Ten opzichte van de oorspronkelijke opgave resteert dan nog circa 26,2 hectare (106-79,8).

Tabel 4: Oppervlakten Fasen Eemvallei Zuid

Initiatiefnemer	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Totaal
Staatsbosbeheer	4,7	14,7	14,5	33,8
Stichting Voedselbosbouw Nederland	20,0	-	-	20,0
Stichting Speelwildernis Oosterwold	20,0	-	-	20,0
De Stadsboerderij Almere (Vliervelden)	6,0	-	-	6,0
Totaal	50,7	14,7	14,5	79,8

Het in bovenstaande Tabel 4 weergegeven ruimtegebruik voor de Eemvallei Zuid is in onderstaande Tabel 5 voor de eerste fase nader uitgesplitst naar functies. Het oppervlak 'Bos' in Tabel 5 toont aan dat de verplichte 30 hectare boscompensatie in de eerste fase ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd (voor kaart zie Bijlage 9). De aankoop door SBB van het totale plangebied van de eerste fase resulteert in een toename van het grondbezit van SBB met circa 50,7 ha.

Tabel 5: Ruimtegebruik eerste fase Eemvallei Zuid

	Eenheid	Deelgebieden Fase 1				
		Noord	Centraal	Zuidwest	Zuid	Subtotaal
Oppervlakte kavel	m ²	114.002	50.664	330.324	11.882	506.872
Verharding/infra	%	2,3%	3,2%	2,2%	3,7%	2,4%
Wandelpaden	m ²	-	-	2.366	-	2.366
Parkeerplaatsen (incl. ontsluiting)	m ²	-	-	1.768	-	1.768
Fietspaden	m ²	1.396	1.456	2.000	-	4.852
Kavelontsluitingswegen	m ²	1.275	175	1.220	435	3.105
Totaal	m ²	2.671	1.631	7.354	435	12.091
Publiek groen	%	93,0%	90,3%	92,1%	91,2%	92,1%
Bos	m ²	39.008	19.230	233.846	9.319	301.403
Ruigteveld	m ²	52.134	12.318	18.184	-	82.636
Struwelen	m ²	2.249	1.163	975	-	4.387
Grasland (incl. graspaden)	m ²	12.611	13.018	51.106	1.518	78.253
Totaal	m ²	106.002	45.729	304.111	10.837	466.679
Water	%	4,7%	6,5%	5,7%	5,1%	5,5%
Waterpartijen	m ²	2.401	2.059	13.689	-	18.149
Wadi's	m ²	2.928	1.245	5.170	610	9.953
Totaal	m ²	5.329	3.304	18.859	610	28.102
Totaal Ruimtegebruik	m ²	114.002	50.664	330.324	11.882	506.872
Over te dragen roodrecht (BVO)	m ²	3.420	1.520	9.910	356	15.206

Investeringsraming eerste fase Eemvallei Zuid

Bij de presentatie van de investeringen en dekking van die investeringen (Tabel 6) worden de volgende drie kostendragers onderscheiden:

1. Maatregelen die worden uitgevoerd ten laste van het PNN-budget;
2. Kwaliteitsverhogende maatregelen, ter versterking van het Groenblauwe Raamwerk van Almere;
3. Maatregelen, die voortvloeien uit de ontwikkelingsregels Oosterwold en die gedekt moeten worden uit de opbrengsten van te verkopen roodrechten.

Op basis van de uitgangspunten van het Ontwikkelplan en het ruimtegebruik is een investering van afgerond € 7,4 mln. noodzakelijk. Bij het opstellen van de investeringsraming zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De verwervingskosten van de 6 hectare ten behoeve van het initiatief *Natuurboerderij Vliervelden* worden conform de afspraak gedekt uit de multiplier (roodrechten).
- De half verharde fiets- en wandelpaden zijn onderdeel van de Nieuwe Natuur en worden derhalve bekostigd uit het budget PNN.
- De geplande fiets- en wandelpaden kunnen verhard worden aangelegd als de daartoe benodigde, extra middelen beschikbaar worden gesteld via een bijdrage vanuit het Fonds Groenblauw Raamwerk Almere (gelden toegekend 18 mei 2017).
- De benodigde infrastructuur die voortkomt uit de spelregels van Oosterwold (kavelwegen) wordt bekostigd met inkomsten uit de verkoop van roodrechten.
- Van de, in het ontwikkelplan opgenomen water(berging), wordt 2,3% toegerekend aan roodrechten; de resterende water(berging) is als Nieuwe Natuur aangemerkt.
- Ten behoeve van de realisatie van natuurlijke speelaanleidingen door het gebied heen is een investeringsbudget van €200.000 geraamd. Het resterende inrichtingsbudget van de Speelwildernis ad € 300.000 wordt ingezet ten behoeve van de inrichting van Fase 1.
- Omdat het feitelijk aantal vierkante meters kavelontsluitingswegen ruimschoots onder de toegestane norm van maximaal 5,0% ligt, is een stelpost 'onvoorzien' opgenomen voor 2.500 m² kavelweg.
- Bij het bepalen van de beschikbare dekkingsmiddelen:
 - Zijn de uitgangspunten van het provinciale toewijzingsbesluit d.d. 14 december 2014 gehanteerd;
 - Is rekening gehouden met een bijdrage uit het Fonds Groenblauwe Raamwerk Almere; en
 - Zijn de opbrengsten uit verkoop roodrechten kostendekkend voor de uit te voeren maatregelen.
- Gezien de looptijd van de eerste fase van de Eemvallei Zuid is rekening gehouden met 2,0% prijsstijging over de inrichtingskosten.

Beheer eerste fase

De provincie verplicht de initiatiefnemers via de realisatieovereenkomst tot instandhouding en beheer inclusief borging van (de kwaliteit van) de gerealiseerde natuur voor 20 jaar. Stichting Speelwildernis Oosterwold (SW) zal verantwoordelijk zijn voor het beheer van de specifieke speellocaties en speelaanleidingen. De kosten worden gedekt uit het door de provincie beschikbaar gestelde beheerbudget ad € 50.000 en vrijwillige bijdragen van bezoekers. Maatschap De Stadsboerderij Almere (SBA) zorgt via begrazing voor het beheer van de Kruiden- en faunarijke graslanden en Struweelhagen op de kavel Noord, die onderdeel zijn van Natuurboerderij Vliervelden. Stichting Voedselbosbouw Nederland (VBNL) draagt zorg voor het beheer en de exploitatie van het resterende gebied met uitzondering van het beheer van het casco (wegen, paden, wadi's en bestaande sloten langs de kavelgrenzen, maaien langs wegen en paden en BOA-toezicht), dat door Staatsbosbeheer wordt uitgevoerd.

Uitgangspunt is dat de beheerkosten van het voedselbos en het cascobehoor van SBB op termijn gedekt kunnen worden door de opbrengsten van het voedselbos. Het voedselbos is gesitueerd in publiek toegankelijke natuur, dichtbij de stad. De oogstopbrengst is in de eerste drie jaren nihil en ontwikkelt zich daarna geleidelijk.

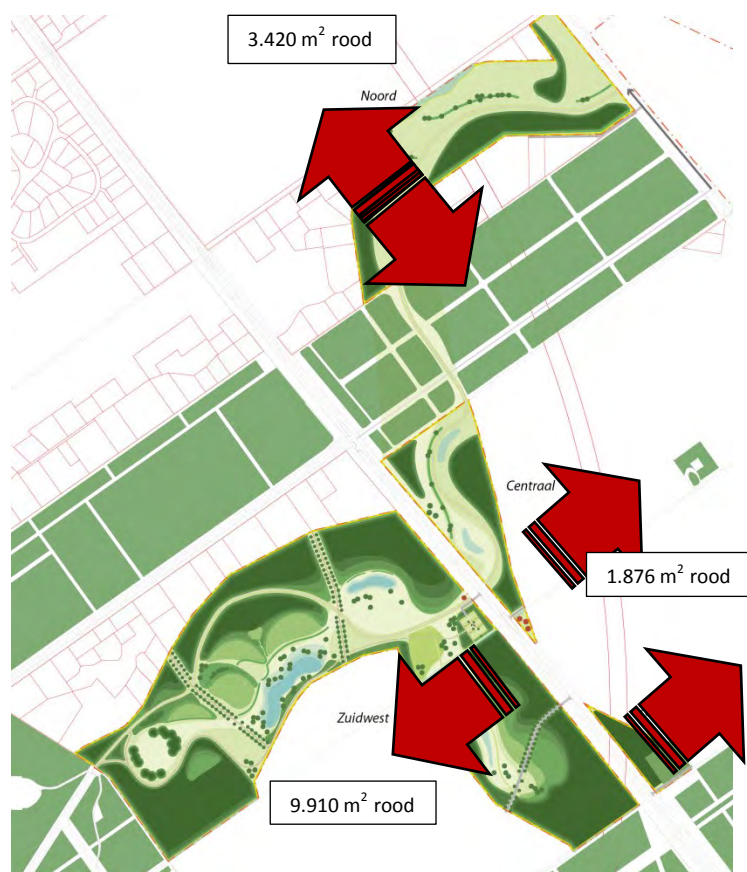
Ook zal de praktijk moeten leren of er voldoende afzetmogelijkheden zijn voor de oogst van een voedselbos met een voor Europa unieke omvang. Het door de provincie beschikbaar gestelde beheerbudget van € 320.000 is daarom noodzakelijk om de negatieve cashflow in de aanlooperperiode van circa acht jaren af te dekken. Mede dankzij de beschikbaarheid van deze middelen is het echter realistisch te veronderstellen dat na die periode de beheerkosten van het gebied gedekt kunnen worden uit de oogstopbrengsten van het voedselbos. Wanneer alle veronderstellingen, die ten grondslag liggen aan de exploitatieberekeningen, uitkomen, is op termijn zelfs een positieve exploitatie mogelijk. Optredende exploitatievoordelen zullen als interne multiplier worden ingezet ten bate van de inrichting en het beheer van de andere fasen. Voor de fasen 2 t/m 3 is een beperkt beheerbudget van € 115.000 beschikbaar.

Tabel 6. Investeringsen en dekking eerste fase Eemvallei Zuid

Kostensoort	PNN	Groenblauw Raamwerk	Roodrechten	Totaal
Verwervingskosten SBB	- € 4.111.222		- € 732.000	- € 4.843.222
Wegen en paden aanleg	- € 394.231	- € 246.331	- € 1.098.019	- € 1.738.582
Beplanting	- € 376.343			- € 376.343
Speelaanleidingen	- € 208.080			- € 208.080
Waterberging	- € 122.590		- € 117.478	- € 240.068
Totaal Kosten	- € 5.212.467	- € 246.331	- € 1.947.497	- € 7.406.295
Dekking	€ 7.113.706	€ 246.331	€ 1.947.497	€ 9.307.534
Verwervingsbudget PNN	€ 5.943.398			€ 5.943.398
Inrichtingsbudget PNN				
– Speelwildernis	€ 500.000			€ 500.000
– Voedselbosbouw	€ 600.000			€ 600.000
– Staatsbosbeheer	€ 70.308			€ 70.308
Claim Fonds Groenblauw Raamwerk		€ 246.331		€ 246.331
Noodzakelijke opbrengst roodrechten			€ 1.947.498	€ 1.947.497
Saldo	€ 1.901.239			€ 1.901.239

Tabel 7: Indicatieve raming investeringen en dekking fase 2 en 3

Kostensoort	Fase 2	Fase 3	Totaal
Verwervingskosten	- € 2.205.000	- € 2.900.000	- € 5.105.000
Inrichtingskosten	- € 242.550	- € 239.250	- € 481.800
Aanleg verharding en water	- € 798.992	- € 788.121	- € 1.587.113
Totaal Investeringsen	- € 3.246.542	- € 3.927.371	- € 7.173.913
Dekking	€ 2.176.592	€ 2.934.121	€ 5.110.713
Verwervingsbudget PNN	€ 1.157.100	€ 1.928.500	€ 3.085.600
Inrichtingsbudget PNN	€ 220.500	€ 217.500	€ 438.000
Dekking inrichting via roodrechten	€ 798.992	€ 788.121	€ 1.587.113
Saldo	€ 1.069.950	€ 993.250	€ 2.063.200



Figuur 11: Omvang en afzetmogelijkheden Roodrechten landschapskavels Fase 1 Eemvallei Zuid

Effect ontwikkeling eerste fase op overige fasen

Gelet op de ontwikkeling in de aangrenzende kavels bestaan er geen hoge omzetverwachtingen en daarmee ook geen hoge verwachtingen omtrent de multipliereffecten die kunnen optreden als gevolg van de verkoop van 15.000 m² roodrechten (zie Figuur 11). SBB is verplicht de, ten laste van de roodrechten komende functies te realiseren. Om die investeringen te kunnen dekken is verkoop van circa 30% van het totaal aan roodrechten noodzakelijk. Om het risico van het niet verkrijgen van deze opbrengsten af te dekken is het noodzakelijk deze kosten via de beschikbare PNN-budgetten voor te financieren, tot het moment van verkrijging van de verkoopopbrengst van de roodrechten. Op basis van deze business case bedraagt de noodzakelijke voorfinanciering € 1,95 mln. Voor de maatregelen ten behoeve van het Groenblauw Raamwerk is geen voorfinanciering nodig. Deze maatregelen worden uitgevoerd nadat besluitvorming over de dekking heeft plaatsgevonden (gelden toegekend 18 mei 2017).

Voor de fasen 2 t/m 3 is in Tabel 7 een indicatieve raming gemaakt van de investeringen en budgettaire dekking op basis van de volgende uitgangspunten:

- Bij de raming van de verwervingskosten van de gronden in fase 2 en 3 is rekening gehouden met de aanwezige roodrechten;
- De inrichtingskosten per hectare zijn, inclusief prijsstijgingseffecten, geraamd op € 16.500 per hectare;
- Bij de raming van kosten van aanleg kavelwegen en waterbergingscapaciteit en van opbrengsten uit verkoop van roodrechten, is uitgegaan van budgettaire neutraliteit;
- Het voor fase 2 t/m 3 resterende PNN-budget is verwerkt als dekking.

Tabel 8: Resultaat investeringen fase 1 t/m 3

	PNN verwerving en inrichting	Risicoafdekking via PNN	Totaal	Restant PNN budget
	<i>In mln. euro</i>			
PNN budget Eemvallei Zuid				€ 15,30
1 ^e fase	€ 5,21	€ 1,95	€ 7,16	€ 8,14
2 ^e fase	€ 2,45	€ 0,80	€ 3,25	€ 4,89
3 ^e fase	€ 3,14	€ 0,79	€ 3,93	€ 0,96
Totaal	€ 10,80	€ 3,54	€ 14,34	€ 0,96

Conclusies rond financiële haalbaarheid Ontwikkelingsplan

Om het risico voor SBB van het niet verkrijgen van voldoende opbrengsten uit roodrechten te kunnen beheersen, zullen de investeringen die via opbrengsten roodrechten moeten worden gedekt, voorshands via

voorfinanciering uit het PNN-budget. Zoals uit Tabel 8 blijkt, kan de uitvoering van de fasen 1 t/m 3 ongehinderd plaatsvinden. Welke middelen uiteindelijk beschikbaar komen voor een noordelijke uitbreiding van Stadslandgoed De Kemphaan of een zuidelijke uitbreiding langs de Hoge Vaart, is wel onzeker. In het slechtste scenario slechts € 0,96 mln., in het optimistische scenario wanneer de roodrechten van de eerste fase volledig worden verkocht ca. € 5,7 mln.

Via de gekozen financieringsstructuur is vooralsnog geen sprake van de inzet van een multiplier als gevolg van de (meer)opbrengst van de meerwaarde van het roodrecht. Als die ontstaat, zal die in de eerste plaats worden ingezet ten behoeve van het alsnog afdekken van de daarmee gemoeide investeringen ad € 3,54 mln. De daardoor weer vrijvallende PNN-middelen kunnen dan worden ingezet ten bate van de fase 2 en 3 van de Eemvallei Zuid alsmede van een noordelijke uitbreiding van Stadslandgoed De Kemphaan of een zuidelijke uitbreiding langs de Hoge Vaart.

3.3 Risico's

Met betrekking tot de uitvoering van deze business case kunnen de navolgende relevante risico's worden onderscheiden:

- a. Tegenvallende opbrengsten uit verkoop van roodrechten, waaraan een maximaal risico van € 1,95 mln. in de eerste fase is verbonden; bij uitvoering van de fasen 2 en 3 kan dit risico oplopen tot circa € 3,54 mln.;
- b. Hogere verwervingskosten in de fase 1 t/m 3 dan waarmee in deze business case rekening is gehouden;
- c. Tegenvallende exploitatie van het voedselbos waardoor de dekking voor het beheer wegvalt;
- d. Sterkere inflatie dan waarmee rekening is gehouden;
- e. Intensiever beheer gebied.

Met behulp van de volgende maatregelen kunnen deze risico's worden beheerst.

Ad a: Dit risico wordt afgedekt door in de Realisatieovereenkomst met de provincie de afspraak vast te leggen, dat de in deze business case voorgestelde voorfinanciering met PNN-middelen van de aanlegkosten van kavelwegen en waterberging in de eerste fase zo nodig wordt omgezet in permanente dekking. Consequentie daarvan is dat de omvang van het programma Eemvallei Zuid wordt verkleind. Voor fase 3 (kavel AM/Bouwinvest) kan dit risico worden beperkt door alleen de voor natuur noodzakelijke gronden te verwerven en de roodrechten bij de ontwikkelaar te laten.

Ad b: Bij de raming van de verwervingskosten voor de eerste fase is rekening gehouden met de in de intentieovereenkomst overeengekomen prijs van € 9,20 per m². Omdat de intentieovereenkomst is verlopen, is aan het Bestuurlijk Overleg Oosterwold gevraagd deze prijsafspraken tot 30 juni 2017 te verlengen. Indien daarmee niet wordt ingestemd, ontstaat een nadeel van € 1,34 mln. In deze business case is al rekening gehouden met hogere verwervingskosten in de fasen 2 en 3. Het kan blijken dat alleen overeenstemming over aankoop mogelijk is tegen hogere prijzen. Dit risico speelt met name in fase 3 (kavel AM/Bouwinvest). In dat geval kan worden overwogen af te zien van aankoop dan wel alleen de gronden te verwerven die als natuur worden ingericht.

Ad c: Alleen wanneer sprake is van zeer sterk terugvallende opbrengst van het voedselbos (25% scenario) ontstaat een nadelige cashflow. Wanneer die situatie zich onverhoopt voordoet, kan worden overwogen de oogstactiviteiten in het voedselbos te beëindigen. Daardoor zullen de exploitatiekosten sterk dalen en kan teruggekeerd worden naar een 'reguliere' exploitatie van het natuurgebied op basis van de uitgangspunten, die SBB normaliter hanteert.

Ad d: Omdat de beperkte investeringsbedragen die prijsgevoelig zijn, zal een sterkere prijsstijging dan de 2,0% waarmee al is gerekend, maar een zeer beperkte invloed hebben. Indien noodzakelijk kan dit risico worden opgevangen door te sturen op de inrichtingskwaliteit.

Ad e: De ligging van het plangebied in Oosterwold dicht bij de stad en de daaruit voortvloeiende, ruimere beheertaken kunnen resulteren in een grotere beheerinspanning dan normaliter geldt bij Nieuwe Natuur. Gewezen kan worden op de beheerplicht van wegen, participatie in VvE's en intensiever gebruik. Hiermee is in

de budgettering van beheergelden ten laste van het PNN-budget geen rekening gehouden. De omvang van die extra inspanning is op dit moment moeilijk kwantificeerbaar. Het lijkt in ieder geval zinvol om eventuele meevallers bij de verkoopopbrengsten uit roodrechten ten dele te reserveren voor het creëren van een voorziening voor extra beheerkosten.

3.4 Omgevingsmanagement

Voor de eerste fase ontwikkeling van de Eemvallei Zuid hebben de initiatiefnemers te maken met een groot aantal burens en aangrenzende initiatieven. In april 2017 zijn er circa 40 initiatieven die direct grenzen of te maken hebben met de ontwikkelingen in de Eemvallei Zuid. Vanaf het begin van de planontwikkeling hebben de initiatiefnemers van de Eemvallei Zuid op verschillende manieren afstemming gezocht met andere initiatiefnemers van Oosterwold. Allereerst is er voor informatie en vragen over de ontwikkelingen van de Eemvallei Zuid in Oosterwold een speciaal e-mailadres bij Staatsbosbeheer aangemaakt en gecommuniceerd (oosterwold@staatsbosbeheer.nl). Op het Buitencentrum Almeerderhout is door de boswachters Voorlichting en Publiek van Almere een tweewekelijks inloopspreekuur ingesteld voor initiatiefnemers van Oosterwold met vragen. Daarnaast zijn er sinds september 2016 verschillende bewonersavonden georganiseerd over de ontwikkelingen rond het voorlopig ontwerp van de Eemvallei Zuid. Tijdens deze bewonersavonden hebben de initiatiefnemers van de Eemvallei Zuid gezamenlijk met initiatiefnemers van aangrenzende kavels overlegd onder andere over de kavelontsluitingswegen en wadi's op de kavelgrenzen. Op deze manier zijn de 'burens' van de Eemvallei Zuid geïnformeerd en konden zij feedback en input geven op de ontwikkeling van de plannen en het voorlopig ontwerp.

Naast het contact met andere initiatiefnemers is het project Eemvallei Zuid eveneens op verschillende momenten afgestemd met andere betrokken publieke partijen (gemeente Almere afdeling infrastructuur, provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland) en experts op het gebied van archeologie en natuurbeheer. Tijdens deze gesprekken zijn diverse (opties voor) voorgenomen ontwikkelingen doorgesproken en afgestemd, waaronder met name de opties voor graafwerkzaamheden en waterberging. De Eemvallei Zuid ligt in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde waardoor de mogelijkheden voor graafwerkzaamheden beperkt zijn. Daarom worden alle waterpartijen en wadi's in de eerste fase van de Eemvallei Zuid vooralsnog niet dieper worden aangelegd dan de vergunningsvrije 50 cm op locaties met zeer hoge verwachtingswaarden en 150 cm op locaties met hoge verwachtingswaarden. Hiervoor behoeft geen archeologisch onderzoek te worden gedaan. Wanneer in later stadium wordt besloten tot verdieping van een of meer waterpartijen zal het verplichte archeologisch onderzoek alsnog worden verricht op de betreffende locatie(s). Uit overleg met het waterschap kwam naar voren dat de geplande laagtes in het landschap en de wadi's rondom de vier kavels ruim voldoende zijn om aan de waterbergingseisen te voldoen. De geplande wadi's en waterpartijen zullen naar verwachting het grootste deel van het jaar droogvallen en als waterberging fungeren in tijden van (extreme) regenbuien, omdat het grondwater in het gebied op meer dan een meter diepte zit.

Datum	Activiteiten
19-01-2017	Bewonersavond ter introductie gebiedsverhaal en voorlopig ontwerp Eemvallei Zuid op Stadslandgoed De Kemphaan
14-03-2017	Bespreking Eemvallei Zuid – Gemeente Almere (Hester Kersten), Oosterwold (Ivonne de Nood), Provincie (Edzard van de Water en William Roosemalen), RVB (Gerard Slingerland).
22-03-2017	Bewonersavond Eemvallei Zuid kavel Zuidwest
04-04-2017	Overleg met archeologen André van Kerkhoven (Transect) en Willem-Jan Hogestijn (gemeente Almere)
05-04-2017	Overleg met Waterschap Zuiderzeeland (Albertdirk van der Molen en Marijn Korndewal)
13-04-2017	Bewonersavond Eemvallei Zuid kavel Noord.
20-04-2017	Bewonersavond "Oksel" kavel Zuidwest

Bijlagen

- Bijlage 1: Kaart overzicht ontwikkelingsfasen Eemvallei Zuid
- Bijlage 2: Definitie en Randvoorwaarden Voedselbos
- Bijlage 3: Kaart thema accenten Fase 1 Eemvallei Zuid
- Bijlage 4: Publiek Gebiedsverhaal Eemvallei Zuid
- Bijlage 5: Kaart Voorlopig Ontwerp Fase 1 Eemvallei Zuid
- Bijlage 6: Kaart infrastructuur Fase 1 Eemvallei Zuid
- Bijlage 7: Kaart locaties Speelwildernis Fase 1 Eemvallei Zuid
- Bijlage 8: Kaart natuurbeheertypen Fase 1 Eemvallei Zuid
- Bijlage 9: Kaart boscompensatie Fase 1 Eemvallei Zuid
- Bijlage 10: Reactie Oosterwold Ontwikkelplan Fase 1 Eemvallei Zuid
- Bijlage 11: Integrale Business Case Eemvallei Zuid
- Bijlage 12: Business Case Voedselbos
- Bijlage 13: Business Case Speelwildernis

Bijlagen bij het **Ontwikkelplan Eemvallei Zuid** **Programma Nieuwe Natuur**

*Een gezamenlijk initiatief van Staatsbosbeheer, stichting Voedselbosbouw Nederland,
stichting Speelwildernis Oosterwold en maatschap De Stadsboerderij Almere
voor de realisatie van een nieuw natuurgebied in Almere Oosterwold
in het kader van het programma Nieuwe Natuur van de provincie Flevoland*



8 juni 2017

INHOUD

Bijlage 1: Kaart overzicht ontwikkelingsfasen Eemvallei Zuid	29
Bijlage 2: Definitie en Randvoorwaarden Voedselbos.....	30
Bijlage 3: Kaart thema accenten Fase 1 Eemvallei Zuid	31
Bijlage 4: Publiek Gebiedsverhaal Eemvallei Zuid	32
Bijlage 5: Kaart Voorlopig Ontwerp Fase 1 Eemvallei Zuid	35
Bijlage 6: Kaart infrastructuur Fase 1 Eemvallei Zuid	36
Bijlage 7: Kaart locaties Speelwildernis Fase 1 Eemvallei Zuid	37
Bijlage 8: Kaart natuurbeheertypen Fase 1 Eemvallei Zuid	38
Bijlage 9: Kaart boscompensatie Fase 1 Eemvallei Zuid	39
Bijlage 10: Reactie Oosterwold Ontwikkelplan	40
Bijlage 11: Integrale Business Case Eemvallei Zuid	41
Bijlage 12: Business Case Voedselbos.....	52
Bijlage 13: Business Case Speelwildernis	62

Bijlage 1: Kaart overzicht ontwikkelingsfasen Eemvallei Zuid



Bijlage 2: Definitie en Randvoorwaarden Voedselbos

Definitie Voedselbos

Mede ten behoeve van dit ontwikkelplan definiëren wij een voedselbos als: *een vitaal ecosysteem dat door mensen is ontworpen naar het voorbeeld van een natuurlijk bos. Elk voedselbos kent de vegetatielaag van hoge kruinbomen met daarnaast minimaal drie andere vegetatielagen. Een grote variatie aan bomen, struiken, kruiden, bodembedekkers, klimplanten en schimmels zorgt voor een grote, snel toenemende biodiversiteit. De beplanting wordt gecombineerd met landschapselementen zoals hagen, houtwallen en poelen opdat langzamerhand de rijke, gelaagde structuur van een natuurlijk bos kan ontstaan. In een voedselbos domineren overblijvende, eetbare soorten.*

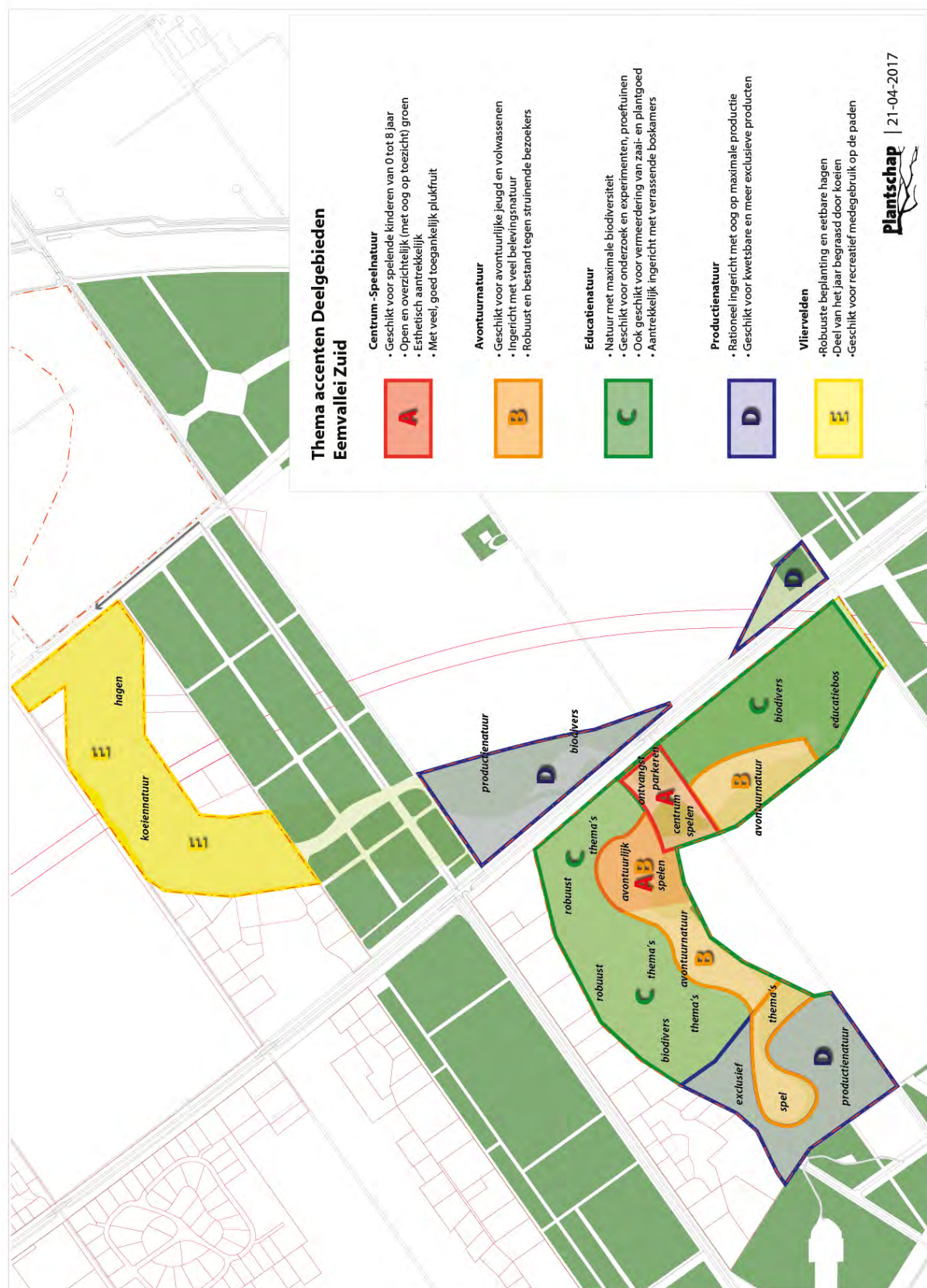
Randvoorwaarden voor een vitaal, zelfvoorzienend voedselbos

Om een voedselbos te kunnen ontwikkelen als een productief en 'vitaal ecosysteem naar het voorbeeld van een natuurlijk bos' dienen verder de volgende randvoorwaarden te worden vervuld:

- De locatie voor het voedselbos moet voldoende groot zijn. Met een oppervlakte van minimaal 0,5 hectare kan een voedselbos floreren in een ecologisch rijke omgeving; in een ecologisch ernstig verarmde omgeving is een minimale oppervlakte van 20 hectare vereist;
- Daarnaast dienen de bodem, water en lucht op en rond de locatie voor een voedselbos voldoende schoon te zijn voor de ontwikkeling van vitale natuur en de productie van voedsel. Mede om deze redenen is het gebruik van kunstmest en bestrijdingsmiddelen in een voedselbos niet toegestaan;
- Het voedselbos wordt níet, of alleen in zeer beperkte mate en onder zorgvuldig gereguleerde condities, opengesteld voor medegebruik door landbouwhuisdieren;
- Het voedselbos moet zich kunnen ontwikkelen tot een volwassen ecosysteem vergelijkbaar met de climaxvegetatie van een natuurlijk bos. Dit betekent onder meer dat het voedselbos op de betreffende locatie minimaal 50 jaar moet kunnen blijven staan;
- Verrijking van het voedselbos met passende, uitheemse soorten moet mogelijk zijn, mede ter vergroting van het keuzemenu aan eetbare soorten en ter bevordering van de vitaliteit en veerkracht van het ecosysteem als geheel. Daarom is het belangrijk dat er aan het gebruik van uitheemse soorten géén andere beperkingen worden gesteld dan een uitsluiting van soorten die als 'invasief' te boek staan;
- Om de vitaliteit van het voedselbos te kunnen waarborgen en de oogst te kunnen beschermen dienen (kwetsbare) delen tijdelijk te kunnen worden afgesloten voor publiek.

Deze randvoorwaarden behoeven niet direct bij de aanleg van een voedselbos vervuld te zijn. Op het moment dat de eerste bomen en struiken van een voedselbos worden aangeplant, is het vooral van belang dat er goede perspectieven zijn dat bovenstaande randvoorwaarden binnen afzienbare termijn realiseerbaar zijn.

Bijlage 3: Kaart thema accenten Fase 1 Eemvallei Zuid



Bijlage 4: Publiek Gebiedsverhaal Eemvallei Zuid



Eemvallei verbindt Natuur, Stad en Landbouw

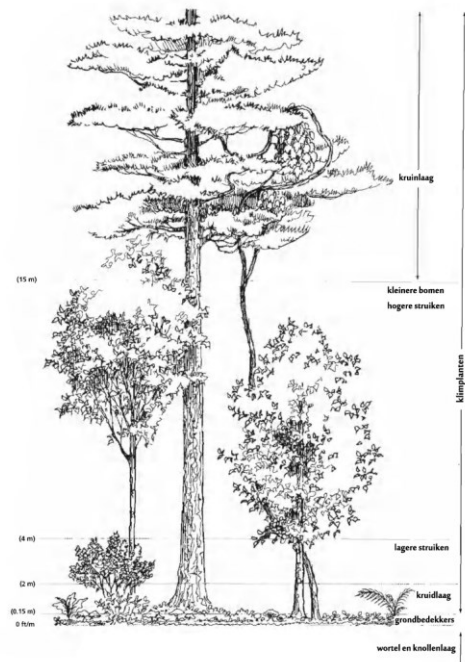
In de Eemvallei van Almere Oosterveld leggen stichting Voedselbosbouw Nederland, stichting Speelwildernis Oosterveld, Natuurboerderij Vliervelden en Staatsbosbeheer nieuwe verbindingen tussen mensen, natuur en cultuur. Hier wandel je tegelijkertijd door een natuurlijk bos, een rijke boomgaard en een wilde moestuin. Verderop spelen kinderen verstoppertje tussen de eetbare bomen en struiken. In de bocht langs de boomsingel kun je onder de kastanjes een praatje maken met buurtbewoners die noten rapen. En aan het eind van het pad kun je je zelf geplukte bramen en bessen in de natuurkeuken verwerken tot jams en compotes waar je de hele winter van kunt genieten. Welkom in de duurzame toekomst van Natuur, Stad en Landbouw.

De Eemvallei Zuid wordt ontwikkeld vanuit het programma Nieuwe Natuur van de provincie Flevoland. Het gebied is niet in één hokje te vangen. Je kunt er recreëren, maar er wordt ook gewerkt. Iedereen kan er spelen, leren en genieten van natuur en cultuur. Deze vervaging van scheidslijnen typeert ook de samenwerking tussen de initiatiefnemers. Boswachters die voedsel produceren, een boer die nieuwe natuur creëert, een politicoloog die zich manifesteert als voedselbosbouwer, een theatermaker die natuureducatie geeft; het zijn zomaar wat voorbeelden van duurzame dwarsverbanden in de Eemvallei.

Natuur en Landbouw

Het voornemen is om in de winter van 2017/2018 een begin te maken met de aanleg van de Eemvallei Zuid binnen de ring van de A27 in Oosterveld. Tijdens speciale plantdagen worden dan de eerste bomen en struiken geplant die de bezoeker langzamerhand een levendig beeld gaan geven van de contouren van het historische rivierlandschap langs de oude Eem. Bomen en struiken vormen de belangrijkste ecologische dragers van het voedselbos dat door het hele gebied zal kronkelen, net als eens de oude rivier. Het voedselbos krijgt de halfopen structuur van een natuurlijk bos met langgerekte bosranden en diverse open plekken. Op een van deze open plekken, over de Tureluurweg, vind je ook een rijke weide waar koeien genieten van een pittig gekruid grasmenu.

Een voedselbos is veel meer dan een bos waar eetbare soorten in staan; dat is immers het geval in ieder bos. Een voedselbos is een nauwkeurig ontworpen ecosysteem naar het voorbeeld van een natuurlijk bos. Het is opgebouwd uit zeven tot negen vegetatielagen waarin overblijvende, eetbare soorten domineren. Je vindt er alles wat in een bos groeit, van bomen, struiken, kruiden, knol- en wortelgewassen tot bodembedekkers, klimplanten en schimmels. Door beplanting slim te combineren met waardevolle landschapselementen zoals hagen en houtwallen ontstaat langzamerhand de rijke structuur van een natuurlijk bos. Uit een goed ontworpen voedselbos kan op termijn het hele jaar worden geoogst. Afhankelijk van het seizoen varieert de oogst van diverse soorten fruit, noten, groenten en eetbare bloemen tot wortels, knollen, paddenstoelen en honing. Daarnaast levert een vitaal voedselbos een rijke 'oogst' op aan hoogwaardige natuur, aantrekkelijk landschap en andere nuttige producten, zoals hout, medicinale kruiden en zaai- en plantgoed. Een voedselbos is met andere woorden een hartverwarmende verzoening van natuur en landbouw.



Een voedselbos wordt ontworpen naar het voorbeeld van een natuurlijk bos met zeven tot negen vegetatielagen.

Landbouw en Stad

De Eemvallei Zuid wordt opgezet als een 'natuurbuurgerij'. De 'buren' – bewoners van Oosterwold, Almere en Zeewolde – krijgen de gelegenheid om allerlei vruchten te plukken van de natuurontwikkeling in het gebied. Buren die graag wroeten kunnen een handje komen helpen bij het aanleggen en onderhouden van het voedselrijke natuurlandschap. Vroege vogels kunnen straks in de Eemvallei Zuid de dag plukken en ook vele soorten fruit, zaden, noten en groenten. Hamsteraars kunnen zich bekwamen in het verwerken en conserveren van vers geplukte oogsten. Enthousiaste thuishokers kunnen zich onderscheiden door exclusieve gerechten te bereiden voor lekkerbekken die zich liever laten trakteren in het doe-het-zelfrestaurant.

Bottom-up samenwerking voor Nieuwe Natuur in Flevoland

De plannen voor de inrichting en het beheer van de Eemvallei Zuid Almere Oosterwold zijn het resultaat van een bijzondere samenwerking tussen overheden en particuliere initiatiefnemers. De eerste voorzichtige stappen op weg naar deze samenwerking zijn gezet in augustus 2014. Staatsbosbeheer, Speelwildernis, Vliervelden, Stichting Voedselbosbouw Nederland en Natuur en Milieufederatie Flevoland hebben toen voorstellen ingediend voor de ontwikkeling van Nieuwe Natuur in het kader van het gelijknamige programma van de provincie Flevoland. Eind 2014 heeft de provincie deze voorstellen gehonoreerd, onder meer door middelen te reserveren voor de realisatie van een groot, nieuw natuurgebied in Almere Oosterwold.

Het doel van het programma Nieuwe Natuur is om samen met inwoners en natuurorganisaties 'vitale, beleefbare, functionele en inpasbare' natuur te ontwikkelen dichtbij steden als Almere en Lelystad. Een andere belangrijke doelstelling is om met de nieuwe natuur extra meerwaarden te realiseren in termen van natuur- en landschapswaarden en waarden op andere beleidsterreinen zoals wonen, landbouw, cultuur, recreatie en waterbeheer. Ter bevordering van deze doelen stelt de provincie middelen beschikbaar voor verwerving van grond, een basisinrichting en tien jaar beheer voor de gehonoreerde nieuwe natuurprojecten.

Tegen deze achtergrond heeft de provincie aan de initiatiefnemers Staatsbosbeheer, Speelwildernis, Vliervelden en Stichting Voedselbosbouw Nederland gevraagd om hun voorstellen te integreren tot een gezamenlijk ontwikkelplan voor de inrichting en het beheer van een nieuw natuurgebied in de Zuidelijke Eemvallei ter grootte van circa 106 hectare. De initiatiefnemers hebben dit verzoek omarmd door, in de geest van het programma Nieuwe Natuur, de gelegenheid te baat nemen om nieuwe samenwerkingsverbanden te smeden. Op deze manier willen we garant staan voor een innovatief natuurgebied met een unieke combinatie van een voedselbos, vele speel- en recreatiemogelijkheden, rijke weides en vitale natuur met een hoge biodiversiteit.

Stad en Natuur

De Eemvallei Zuid biedt veel gelegenheid voor recreatie en educatie in een natuurrijke omgeving. Ieder seizoen valt er wel wat te beleven. De eerste jaren zullen er 's winters diverse plantdagen worden georganiseerd waar iedereen welkom is om samen met de initiatiefnemers bomen en struiken te komen planten. Kinderen die met hun oma's en opa's de natuur een handje willen helpen, jongeren die hun handen uit de mouwen willen steken of gestreste volwassenen die er even uit moeten. De lente is een mooie periode om kennis te delen, tijdens een cursus *Voedselbosbouwen* bijvoorbeeld, of een workshop *Flierefluitten*. Na een uurtje theorie ga je de opgedane kennis meteen in praktijk brengen, wandelend langs de bloeiende velden en door het tintelgroene voedselbos.



In de zomer, als de Eemvallei Zuid krioelt van het leven, kun je een ontspannen fietstochtje maken door het afwisselende rivierlandschap waar spelende kinderen regelmatig je pad kruisen. In het voedselbos laat je je verrassen door de enorme diversiteit aan eetbare soorten. Bij de rijke weide geniet je op een bankje de tijd van het uitzicht en luister je geconcentreerd naar de zang van graspiepers en veldleeuweriken. De zomer en de herfst vormen natuurlijk de uitgelezen periode om een plukroute in de Eemvallei Zuid te bewandelen. Als je in juni langskomt kun je een emmertje vullen met bosaardbeien, honingbessen en frambozen. Vanaf augustus wordt de tijd rijp om je mandje te vullen met appels, peren, pruimen, druiven, moerbeien en hazelnoten. En in november liggen de walnoten en kastanjes voor het oprapen.



Speciaal voor de kinderen, jongeren en, vooruit, ook voor de speelse volwassenen is er *Speelwildernis Het Buytenwold*. Daar kunnen ouders uit de buurt en wijde omtrek hun kinderen onbezorgd loslaten in een natuurlijke speelomgeving. Hier kunnen kinderen het hele jaar avontuurlijk ontdekken en hebben ze het recht



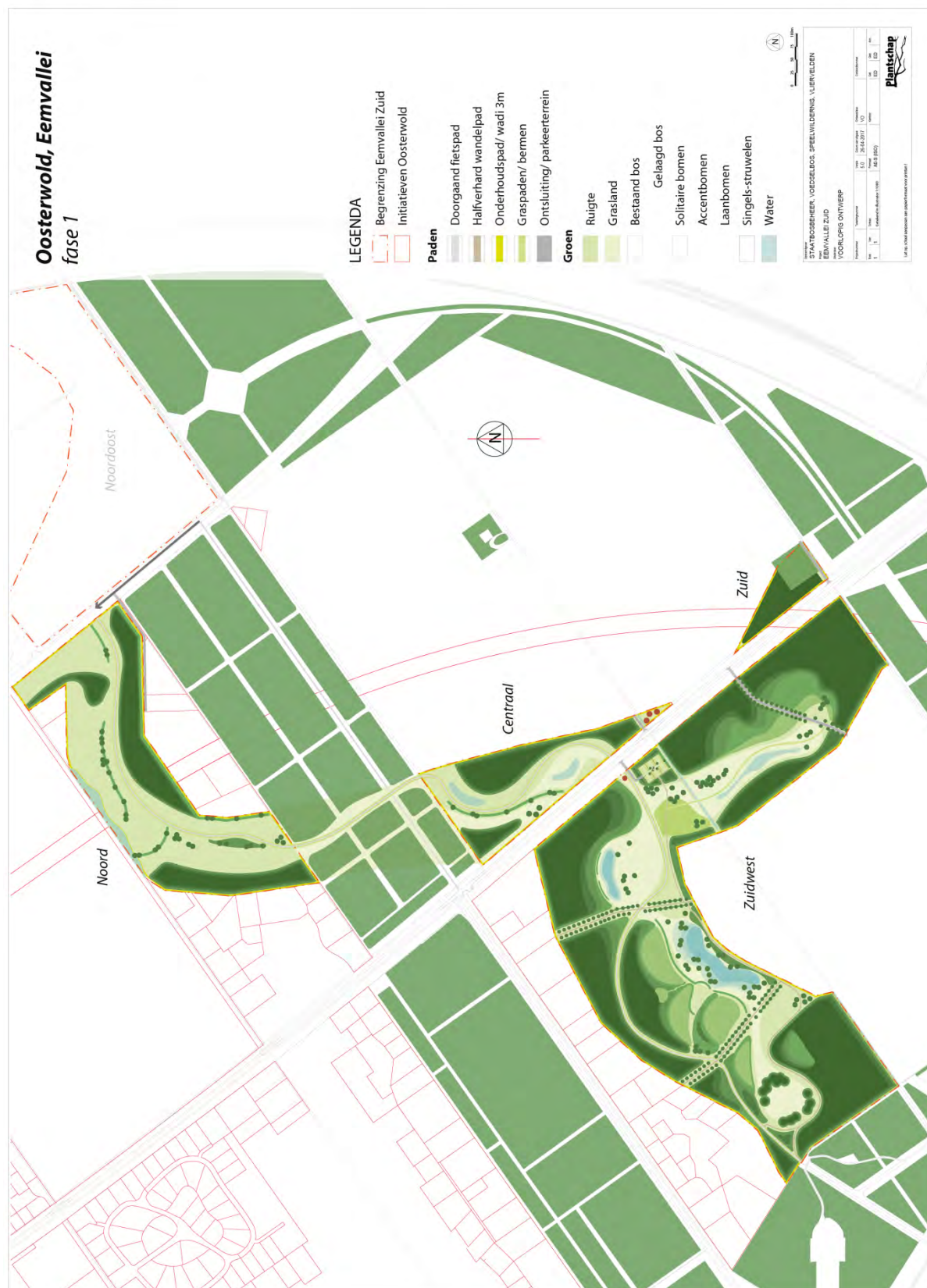
om ongestoord een blauwe plek of een fikse schram op te lopen. Ze kunnen er hutten bouwen met natuurlijke materialen, schuilen in het struikgewas, natuur voelen op het blotevoetenpad, ravotten in het open veld en zich verwonderen over het kleine leven onder de verterende boomstam. In *Speelwildernis Het Buytenwold* bouwen ze aan zelfvertrouwen

door hier een fikkie te stoken, daar een boom te beklimmen en verderop brandnetelsoep te maken. In het landschapstheater kunnen ze zowel toeschouwer als deelnemer zijn van avontuurlijke theaterworkshops en voorstellingen in de natuur. Tegen het decor van voedselbossen kunnen ze hun creativiteit en verbeeldingskracht de vrije loop laten.

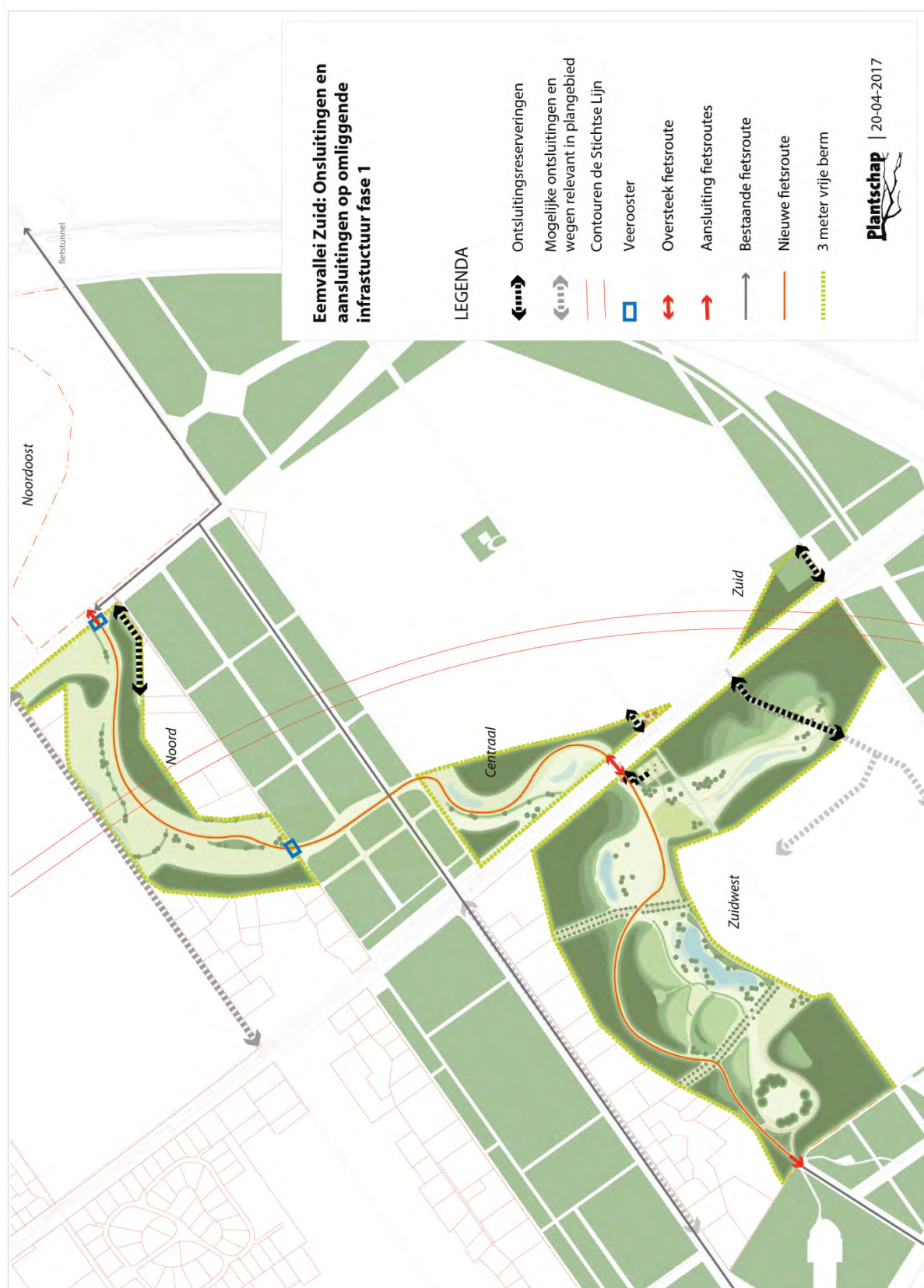
Eemvallei creëert een subtiel spel van geven en nemen

In de Eemvallei geeft de natuur dus voeding aan mens en natuur volgens de regels van het subtiel spel van geven en nemen dat leven heet. De planten in het nieuwe landschap zullen het zonlicht omzetten in stengels, stammen, bladeren, bloemen, noten en vruchten waarmee mensen, dieren en micro-organismen zich rijkelijk kunnen voeden. In ruil voor al dat gezonde lekkers worden de planten in de Eemvallei Zuid vertroeteld. De mensen, dieren en micro-organismen verzamelen voedsel waar de planten niet bij kunnen, beschermen ze tegen inhalige belagers, helpen ze met de bestuiving en voortplanting en zorgen voor maximaal comfort met aangename microklimaatjes. Aldus zal het leven in de Eemvallei Zuid zich langzaam verweven tot een ecologisch Hof van Eden waarin mensen, planten en dieren duurzaam in elkaars levensonderhoud voorzien.

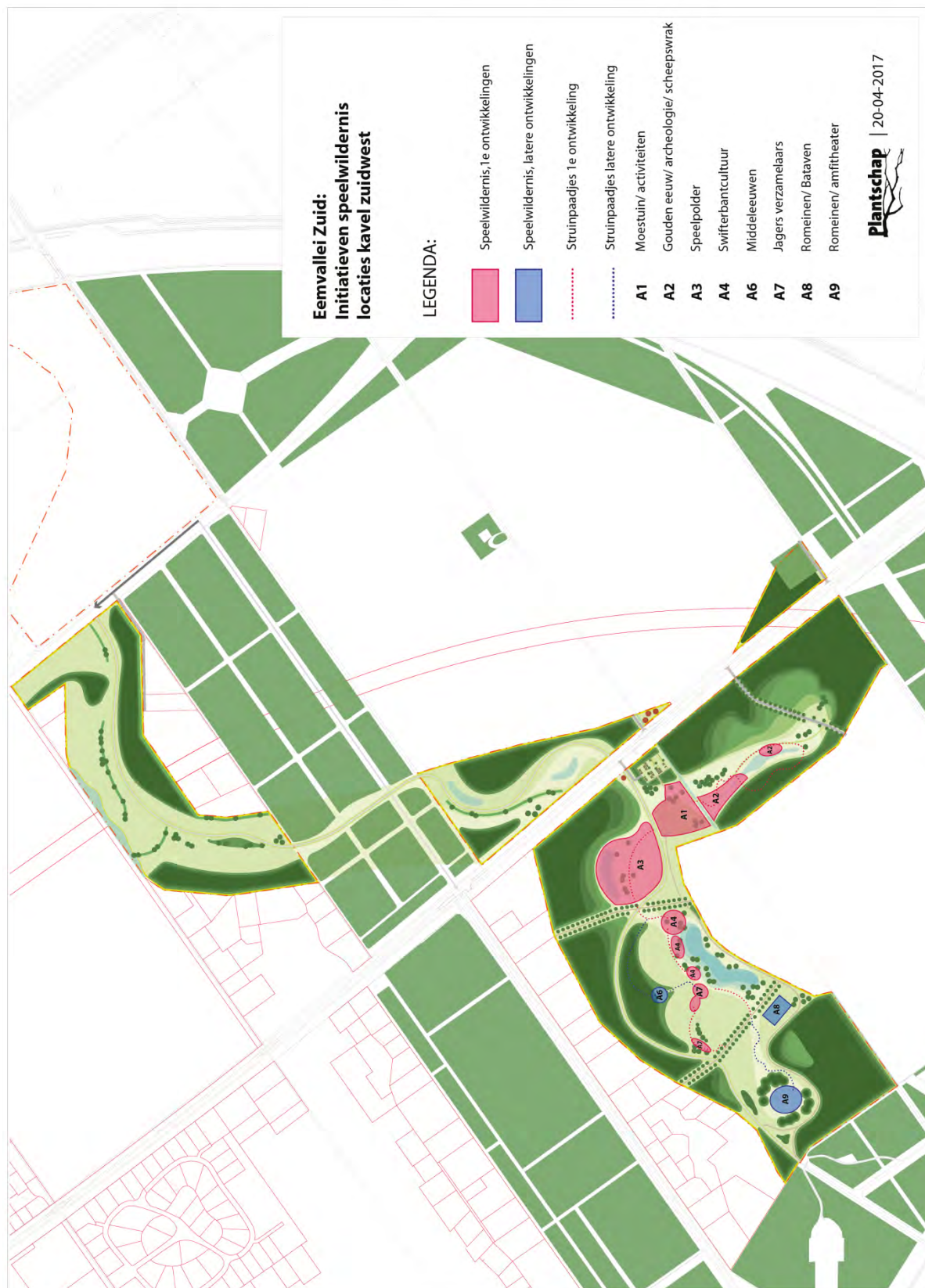
Bijlage 5: Kaart Voorlopig Ontwerp Fase 1 Eemvallei Zuid



Bijlage 6: Kaart infrastructuur Fase 1 Eemvallei Zuid



Bijlage 7: Kaart locaties Speelwildernis Fase 1 Eemvallei Zuid



Bijlage 8: Kaart natuurbeheertypen Fase 1 Eemvallei Zuid



Kaart 1: Boscompensatie pilot Eenvallei

Noord	39008 m ²	3.9008 ha
Centraal	19230 m ²	1.923 ha
Zuid	10826 m ²	1.0826 ha
Zuidwest	23239 m ²	2.3239 ha
Totaal	301403 m²	30.1403 ha

Verklaring

- Kadastrale ingrepen: Falsifieren
- Kadastrale wijzigingen: Ontbrekend
- Boscompensatie

Maten in meters
Maten in meters in millimeters
Hoogtematen t.o.v. N.A.P.

0 50 100 150 200 250m
1:5000

Eelerwoude
 Kleurt het landelijk gebied

Project Pilot Eenvallei
Onderdeel Kaart 1: Boscompensatie
Opdrachtgever Provincie Flevoland

Vooraf	Wageningen	Utrecht	Utrecht	Utrecht
Projectnummer	7316	Formaat	A2	
Schaal	1:5000	Investeringsdatum		
Veiligheidsnummer	01	Bijlage		
Geveerd	RZ	Datum inwerking		

Ontwerp 13-04-2017

Bijlage 10: Reactie Oosterwold Ontwikkelplan

Van: "Nood I de (Ivonne)" <idnood@almere.nl>

Datum: 29-05-2017 22:29 (GMT+01:00)

Aan: "Tummers, Livina" <L.Tummers@staatsbosbeheer.nl>

Cc: "Leeffers JE (Janet)" <jeleeffers@almere.nl>, oosterwold <oosterwold@almere.nl>

Onderwerp: terugkoppeling aandachtspunten ontwikkelplan werkgroep initiatieven

Hoi Livina,

Ik geef je alvast een terugkoppeling van de aandachtspunten van de werkgroep op jullie ontwikkelplan hieronder. We zullen het morgen meenemen in het gesprek. Tot dan!

- Plan is op veel punten verduidelijkt ten opzichte van het eerdere initiatiefplan.
- Fysieke begrenzingen mogen in elk geval niet belemmerend voor de doorwaadbaarheid en publieke toegankelijkheid van het landschap zijn. Eventuele afscheidingen minimaal 95% transparant en onderdeel van natuurlijke begroeiing, conform bestemmingsplan.
- Fiets- en wandelpaden hoeven in het kader van ontwikkelregels niet gerekend te worden als %verharding/infra.
- Nog niet helemaal duidelijk hoe het zit met de kavelwegen, in de tekst staat tenminste een zijde van de kavel wordt aangewezen voor verharding/infra, maar dat is niet terug te zien op de tekeningen.
- Twee aansluitingen op de Tureluurweg zijn nodig voor de ontsluiting van veld tussen Eemvallei en bos (Zuidwest). Met een te verwachten woningaantal van boven de 150 woningen is het gebied te groot voor slechts 1 ontsluiting, mede irt veiligheid.
- De eerste initiatieven in dit veld zullen noordelijker landen dan de getekende ontsluiting, daarmee logischer om 1 ontsluiting meer naar noorden te leggen en een tweede meer zuidelijk langs de bosrand voor toekomstige initiatieven. De kavelweg volgt de kavels die er al wel zijn. Huidige initiatieven kunnen niet het verloop van een kavelweg bepalen voor toekomstige initiatieven die er nog niet zijn.
- Afhankelijk van hoe het gebied waar nu nog geen initiatieven zijn zich gaat ontwikkelen kan het nodig zijn dat aan meer dan 1 zijde van het kavel ruimte nodig is voor kavelwegen; ten alle tijden dienen initiatieven in Oosterwold het mogelijk te maken om andere initiatieven te kunnen ontsluiten.
- Verenigde vorm voor kavelwegen, inclusief verdeelsleutels kosten worden niet beoordeeld in de werkgroep. Moet SBB separaat via gemeente Almere en RVB afstemmen en laten beoordelen, we hebben begrepen dat die gesprekken lopen. Lidmaatschap van vereniging nodig voordat transactie kan plaatsvinden.
- Afspraken bestuurlijke besluitvorming juni 2016 zijn leidend, waaronder: de (meer)opbrengst van de meerwaarde van het roodrecht behorende bij de overeengekomen grondprijs, onder aftrek van de exploitatiebijdrage, zal ingezet worden ten behoeve van het project Eemvallei- Zuid (multiplier).
- Bestemmingsplan is al in werking getreden, daarmee geen 26 weken procedure.

Groet,

Ivonne

Ivonne de Nood

Gebiedsregisseur Oosterwold | 06 81 62 31 41 | idnood@almere.nl

Kijk ook op www.maakoosterwold.nl

www.almere.nl | info@almere.nl

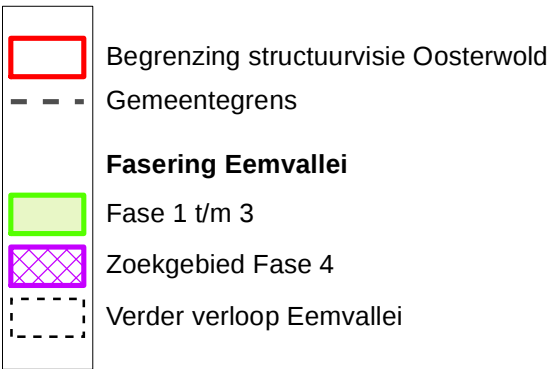
tel. 14 036 | proclaimer

Postbus 200 | 1300 AE Almere

Stadhuisplein 1 | 1315 HR Almere

Disclaimer Nederlands English

Eemvallei-zuid: overzichtskaart en fasering



Oppervlakte

Uitgaande van een taakstelling van 100 ha:
Fase 1: 50,7 ha
Fase 2: 14,7 ha
Fase 3: 14,5 ha
Fase 4: 20,1 ha

