



Lessen van tien jaar Oosterwold

In 2013 besloten de gemeenten Almere en Zeewolde om 43 km² landbouwgrond door de bewoners zelf te laten ontwikkelen. Niet planmatig, dus zonder vastgestelde straten of gemeenschappelijke riolering. Tijd om de balans op te maken. Wat staat de gemeente en wijkbewoners te doen?

TEKST FRED HERMSEN BEELD SIMON LENSSENS



Dit is het huis van Joost Verkerke. "Ik ervaar de verschillen in de wijk niet als chaos of uit de hand gelopen individualisme."

Hier woont Marien van der Leeuw. "Op je eigen kavel ben je goeddeels heer en meester."

Tien jaar experimenteren met organische gebiedsontwikkeling, dus zonder helder eindplan en met minimale overheidsbemoeienis, leverde meer dan 3.500 inwoners op en de gemiddelde woningwaarde steeg tussen 2021 en 2022 met 7,2 procent naar 486 duizend euro. Die cijfers liegen er niet om, zegt strateeg in gebiedsontwikkeling Wouter Spijkerman: “Het is een experiment van ongekende schaal.” Zijn bureau voor *‘urban strategies and concepts’* voerde vorig jaar in opdracht van het gebiedsteam Oosterwold een evaluatie uit van diezelfde wijk. Onderdelen van zijn onderzoek waren een uitgebreide vragenlijst die werd ingevuld door 240 huishoudens en een aantal gespreksessies. De belangrijkste conclusie: “De bewoners zijn er gelukkig, maar het experiment is wel te groot geweest.”

Handvol hobbyisten

“Als er een les te trekken valt uit de afgelopen tien jaar”, zegt jurist en adviseur gebiedsontwikkeling, maar bovenal hartstochtelijk tegenstander van Oosterwold Friso de Zeeuw, “is het: stoppen, vergeten en nooit meer doen. Het is inderdaad een veel te groot experiment geweest, 4.300 hectare kostbare bouwgrond verspillen aan het welbevinden van een handvol hobbyisten met te veel tijd.” De Zeeuw benadrukt dat de vertrouwde projectmatige gebiedsontwikkeling er niet voor niets is. “Vanaf eind negentiende eeuw hebben we in ons land een schat aan ervaring opgebouwd met centrale nutsvoorzieningen als elektriciteit, leidingwater, gas, afvalverwerking en riolering. Onze voorzieningen worden wereldwijd geprezen. De taakverdeling tussen overheid en

“Je kunt zeggen: experimenteren is goed, maar dat dit fout zou gaan, daar wezen ambtenaren in al 2013 op”

individu is hier goed uitgekristalliseerd. Wie haalt het in zijn hoofd om al die bewezen kennis zomaar overboord te gooien? Dat is toch vragen om chaos en geldverspilling? Hetzelfde geldt voor de woningbouw. De projectmatige aanpak in Vinex-wijken en grootschalige sociale woningbouw werkt. Je kunt zeggen: experimenteren is goed, maar dat dit fout zou gaan, daar wezen ambtenaren al in 2013 op.” De provincie heeft onlangs geconcludeerd dat de gemeente haar verzaakte zorgplicht moet nakomen en alle woningen alsnog op de riolering moet aansluiten. De Zeeuw: “Met een prijskaartje van zestig miljoen euro gemeenschaps-geld doordat de wijk al goeddeels is gebouwd.”

Spijkerman is de laatste om deze wijk als een mislukking te bestempelen. “Ik zie stap voor stap een bijzondere wijk ontstaan met gelukkige inwoners die aardig zelfvoorzienend zijn in een groene leefomgeving. Anders dan wel eens wordt gedacht is dit geen gesubsidieerde linkse hobby. Bewoners betalen gewoon voor hun voorzieningen en moeten zich bij de bouw net als ieder ander houden aan de wet- en regelgeving. Daar volgen ze een vuistdik handboek voor. Dat we in Nederland een strak ingeregeld systeem van projectmatige oplossingen hebben, levert – laten we eerlijk zijn – ook niet automatisch vitale Vinex-wijken op. In mijn ogen zijn er goede redenen geweest om te verkennen of het ook anders kan. En laten we nu eens

niet evalueren vanuit het technische gezichtspunt van de professional, maar vanuit de bewoners om wie het draait. Dan concludeer je dat Oosterwold ingewikkelde vragen en onvoorziene kosten met zich meebrengt. Maar geen reden om te stoppen. Leer ervan, in Oosterwold en bij andere gebiedsontwikkeling.” De Zeeuw wil de groep wijkbewoners hun geluk niet ontzeggen. “Natuurlijk is het mooi dat mensen gelukkig zijn in hun wijk en er is ontegenzeggelijk een community-gevoel. Ook onderschrijf ik dat de overheid geen geluksmachine is die burgers moet pampieren. Maar met een planmatige aanpak en inzet van normale bouwtechnieken kun je op dezelfde grondoppervlakte veel meer mensen gelukkig maken. Je kunt er ook gevarieerd mee bouwen, ook voor mensen met een minder dikke beurs. Bovendien kun je zo de norm van dertig procent sociale woningbouw garanderen, en zorgen voor een functionele, duurzame en klimaat-adaptieve openbare ruimte met voldoende voorzieningen.”

Landschapsplan

Inmiddels werken de overheden steeds planmatiger bij de gebiedsontwikkeling in Oosterwold. Zo wordt nu anders dan bij de komst van de eerste bewoners in 2016 samen met bewoners gekeken naar de beste plekken voor scholen en huisartsenposten. Ook komt er een landschapsplan waarin de gemeente in overleg grotere publieke voorzieningen inplant, zoals een sportveld en er komen kavels vrij voor gestandaardiseerde sociale woningbouw. Voor goed functionerend openbaar vervoer is het nog te vroeg. Dat vergt samenwerking met commerciële vervoersbedrijven, die pas bussen laten rijden als er voldoende mensen →

**Marien van der Leeuw**

- ➔ Is deze maand naar Oosterwold verhuisd
- ➔ Heeft een partner en is in verwachting van haar tweede kind
- ➔ Woont in een huis van 120 vierkante meter op een kavel van ruim 1.000 vierkante meter

Paardenbloemen

“Drie jaar lang bivakkeerden we in het tuinhuis van mijn ouders in Soest. Het is goed dat we naïef in dit avontuur gestapt zijn. Zelf je huis ontwerpen en bouwen is hard werken, net als je weg vinden in alle regels en vergunningen. Gelukkig heb ik als elektricien van zonnepanelen twee rechterhanden, net als mijn partner. Dat scheelt. Maar als individu onderhandelen over de aanleg van nutsvoorzieningen met marktpartijen als Vitens en KPN was bijna niet te doen. Daarbij hadden we meer begeleiding van de gemeente mogen krijgen. We hebben het gelukkig getroffen met onze burens. Op

je eigen kavel ben je goeddeels heer en meester. Maar voor het openbaar groen, de sloot en de openbare weg die over de kavels heen loopt, ben je op elkaar aangewezen. Die bepaal, betaal en onderhoud je samen. Doordat de wijk organisch tot stand komt, worden kavelwegen steeds langer en is de eerste bewoner in de straat uitgebouwd als de laatste nog moet beginnen. Op een goed moment wil die eerste wel van de stoffige of juist modderige puinweg voor het bouwverkeer af. Zulke tempoverschillen kunnen tot wrijving leiden, maar dat gebeurt niet in onze kavelvereniging. We

hebben heldere statuten en werken goed samen. De gemeente is steeds meer gaan sturen. Soms voelt dat als betuttelend, bijvoorbeeld als het om de keuze van een straatnaam gaat. Als je zoveel minder leuk werk zelf hebt gedaan, is een straatnaam kiezen nou net de kers die je zelf op de taart wilt plaatsen. Maar het is wel goed dat nieuwe kopers vanaf het begin meer begeleiding krijgen. Binnenkort betrekken wij ons huis, en wordt ons tweede kind geboren. Ik sta nu tussen de paardenbloemen, kijk om me heen en voel me hier heel welkom.”

Oosterwold in cijfers

3.610

personen stonden geregistreerd op 1 januari 2023 in Oosterwold.

50%

van het gebied is bedoeld om voedsel op te verbouwen.

Er zijn er nog 231 in aanbouw of nog niet opgeleverd.

4 of 5

basischolen komen er in Oosterwold.

55%

van de bewoners is hoogopgeleid.

1.412

huizen waren op 1 januari 2023 opgeleverd in de wijk,



wonen. Spijkerman: “Dat is niet anders dan bij nieuwe Vinex-wijken, die in aanvang ook meestal te kampen hebben met gebrekkig openbaar vervoer.”

Coöperaties

Het rapport en advies van Spijkerman heeft de gemeente al aan het werk gezet. “Duidelijk is wel dat de overheid zich niet compleet kan terugtrekken. Om de balans te vinden tussen vrijheid enerzijds en beheersbaarheid aan de andere kant, moeten bij de start meer kaders worden meegegeven. Het grote en tot nu toe onoverzichtelijke experiment wordt in vier behapbare schalen opgedeeld. We onderscheiden beslissingen op het geheel, op het niveau van een veld, het buurtje en het individuele kavel. Voor alle activiteiten op die vier schalen moet de gemeente met de mensen praten en begeleiding bieden.” De wijkbewoners doen er op hun beurt, volgens Spijkerman, goed aan om zich in coöperaties te verenigen: “Coöperaties zijn net zo Hollands als de industriële oplossingen. Het coöperatieve denken zijn we de laatste decennia weliswaar een beetje verleerd, maar in een tijd van een overheid die zich terugtrekt moeten we nieuwe manieren vinden om ons te verhouden tot die overheid, op een constructieve manier. Dan zijn coöperaties het paard dat we weer van stal moeten halen. Dat gebeurt al in Oosterwold met bijvoorbeeld de Coöperatie Stadslandbouw Oosterwold en verschillende collectieve woonoplossingen, maar er is meer potentie. Denk aan een gezamenlijke energievoorziening.”

“Stap voor stap ontstaat een bijzondere wijk met gelukkige inwoners”

➔ Meer weten? Kijk dan op maakoosterwold.nl. Daar vindt u onder meer nog meer luchtfoto's en blogs.



Joost Verkerke

- Woont sinds 2019 in Oosterwold
- Heeft een partner en drie jonge kinderen
- Woont in een huis van 145 vierkante meter op een kavel van 4.530 vierkante meter

Veel geleerd

"In 2017 konden we, anders dan nu, letterlijk een stip op de kaart zetten en zelf de omvang van de kavel bepalen. We zochten hier zelfbeschikking en een bewuster leven. Mijn partner zei: 'Leuk plan, maar jij moet wel de kar trekken.' En dat is aanpoten geweest voor een stadsmens als ik met een baan in de ICT. Maar voor mij is het glas altijd halfvol en ik denk vooruit. Ik ervaar de verschillen in de wijk niet als chaos of uit de hand gelopen individualisme. Samen maken we er iets moois van, en dat heeft tijd nodig. De kavelweg langs onze huizen verbindt ons; vrijheid betekent hier dat je er samen uitkomt. En hoe-wel je ook hoort dat mensen naar

Oosterwold zijn gekomen vanwege de lage grondprijs, niet vanwege een duurzame leefstijl, en dat sommige bewoners vergunningsaanvragen van de burens dwarsbomen, zijn dat echt uitzonderingen. In onze buurt telen mensen deels hun eigen groente en als we een standaard zeepblokje gebruiken in plaats van ecologisch wasmiddel, dan merken we dat gelijk aan de waterkwaliteit om ons heen. Er is hier een direct verband tussen je gedrag en de kwaliteit van je leefomgeving. Waar kom je dat nog tegen? De wijk heeft ons veel geleerd. De kinderen spelen altijd buiten met vriendjes. De kavels zijn buitenom verplicht 'doorwaadbaar', ze hebben daardoor een avon-

tuurlijk groen doolhof vol geheime plekje en kronkelige paadjes. Dat er nu een verplichte rioolaansluiting komt, is wel jammer. De systemen hebben acht- tot tienduizend euro gekost en die van ons werkt inmiddels prima. Er is ooit bewust voor individuele waterzuivering gekozen en nu blijkt dat de waterkwaliteit voor heel Oosterwold achterblijft. Dat de provincie nu de gemeente verplicht om deze verzaakte zorgplicht alsnog op te pakken laat zien dat instanties ervan leren. Als je afsprekt traditionele oplossingen niet meer te accepteren, betaal je ook leergeld. En die septic tank bij ons in de grond, daar maken we een wateropslag van."