



Make Oosterwold, Land-Goed voor initiatieven



Yolanda Sikking – Communication manager Oosterwold

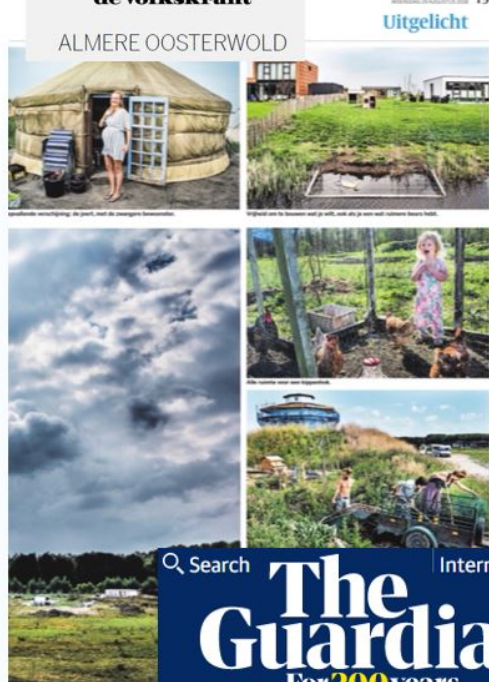




Content

- Development Oosterwold part 1
- Current – waste water treatment
- Experiences and adaptations
- Further development part 2 (and part 1)
- [Video: Sustainable living in the future - Oosterwold](#)





Menu **nrc**

Mijn nieuws

In Almere Oosterwold bouwt elke bewoner zijn eigen paradijs

Eigen regels Almere experimenteert met bouwen. In de ene wijk laat het alles over aan bewoners, tot en met de wegen, in de andere mag een corporatie haar gang gaan. „Planologen vinden dit niet leuk.”

Inside Almere: the Dutch city that's pioneering alternative housing



NOS Nieuws Sport Uitzendingen

Woonproject Oosterwold: vrijheid in de Flevopolder



In deze wijk mogen bewoners hun eigen straatnaam verzinnen

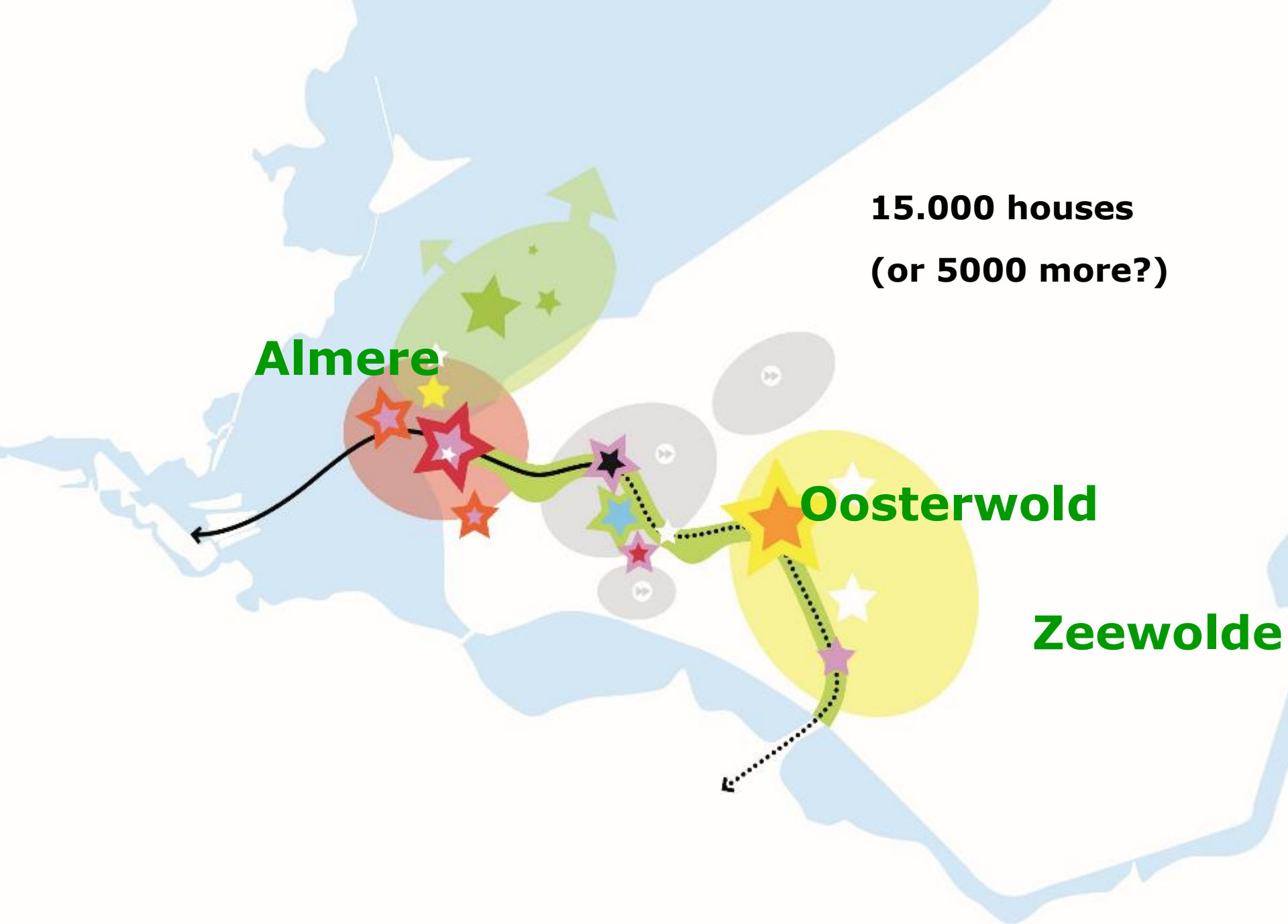
26 september 2020 09:36
Aangepast: 28 september 2020 13:31



Why Oosterwold?

- Economic crisis: housing construction came to a standstill
- Urban development: from high Almere Stad to low Oosterwold
- Sustainability, self-sufficiency, food production

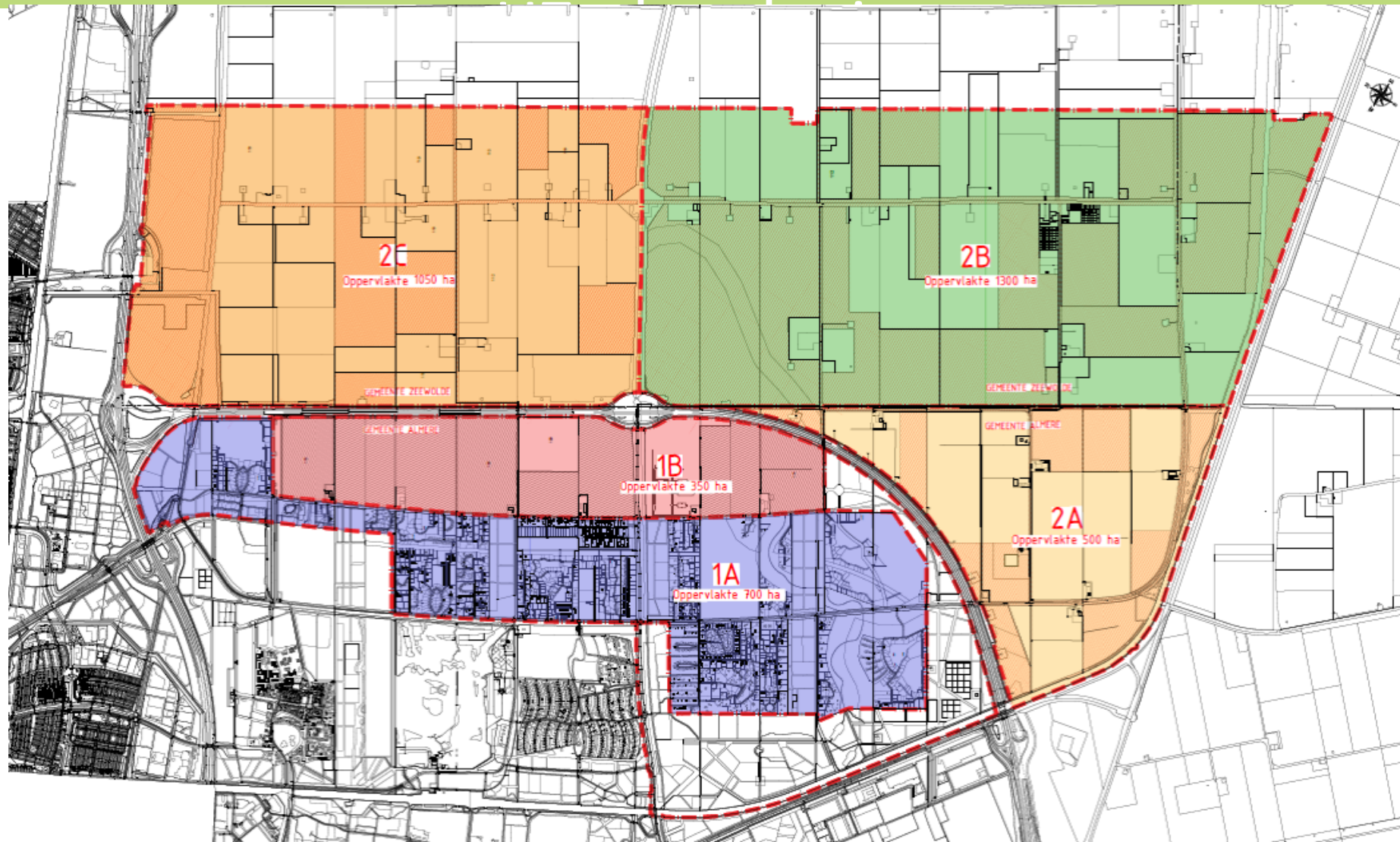




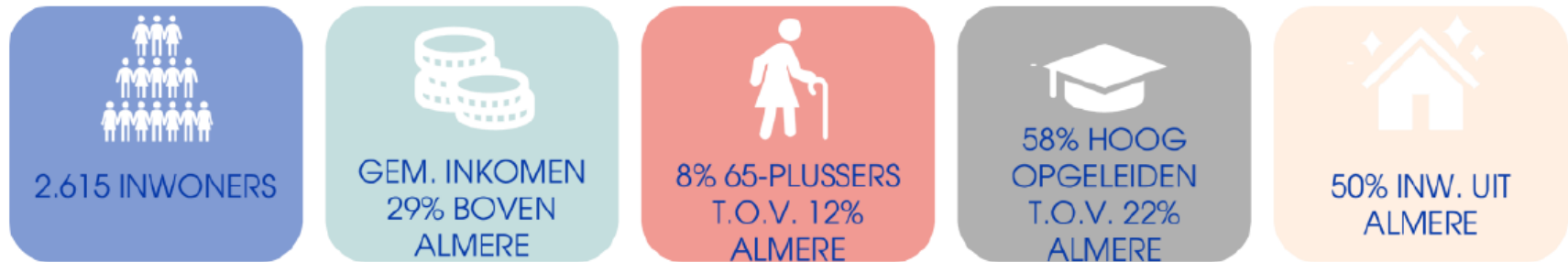
Area 43 square kilometres



A very special organic development



Resident profile



FIGUUR 2 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN OOSTERWOLD

Bron: Statline 2021; Gemeente Almere





Maximum freedom for
residents



Organic growth



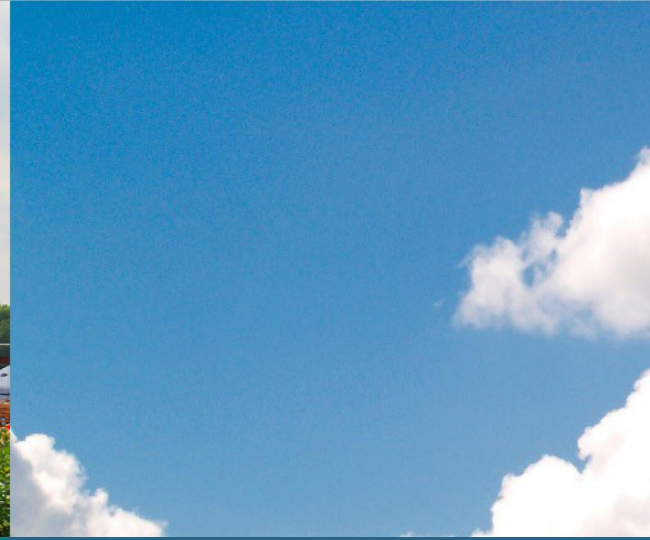
Continuous green landscape



Urban farming
(fifty percent of the area)



Sustainable and self-sufficient
(create own roads and energy supply)



Financial stable
(benefits outweigh the costs)

Do It Yourself planning

- Retreating government
- Research
- Apply for permits
- Private roads
- (Wastewater)
- Construction
- Maintenance
- Urban farming





Film

<https://youtu.be/Wwn3flln5QM>





How does organic development work?

Features on a standard lot

	min/max	standard
Red lot	max	25%
<i>Gross Floor Area</i>	<i>max</i>	<i>12,5%</i>
Paved	max	11%
Green-spread	min	7%
Water	min	2%
Urban farming	min	50%

Website www.maakoosterwold.nl

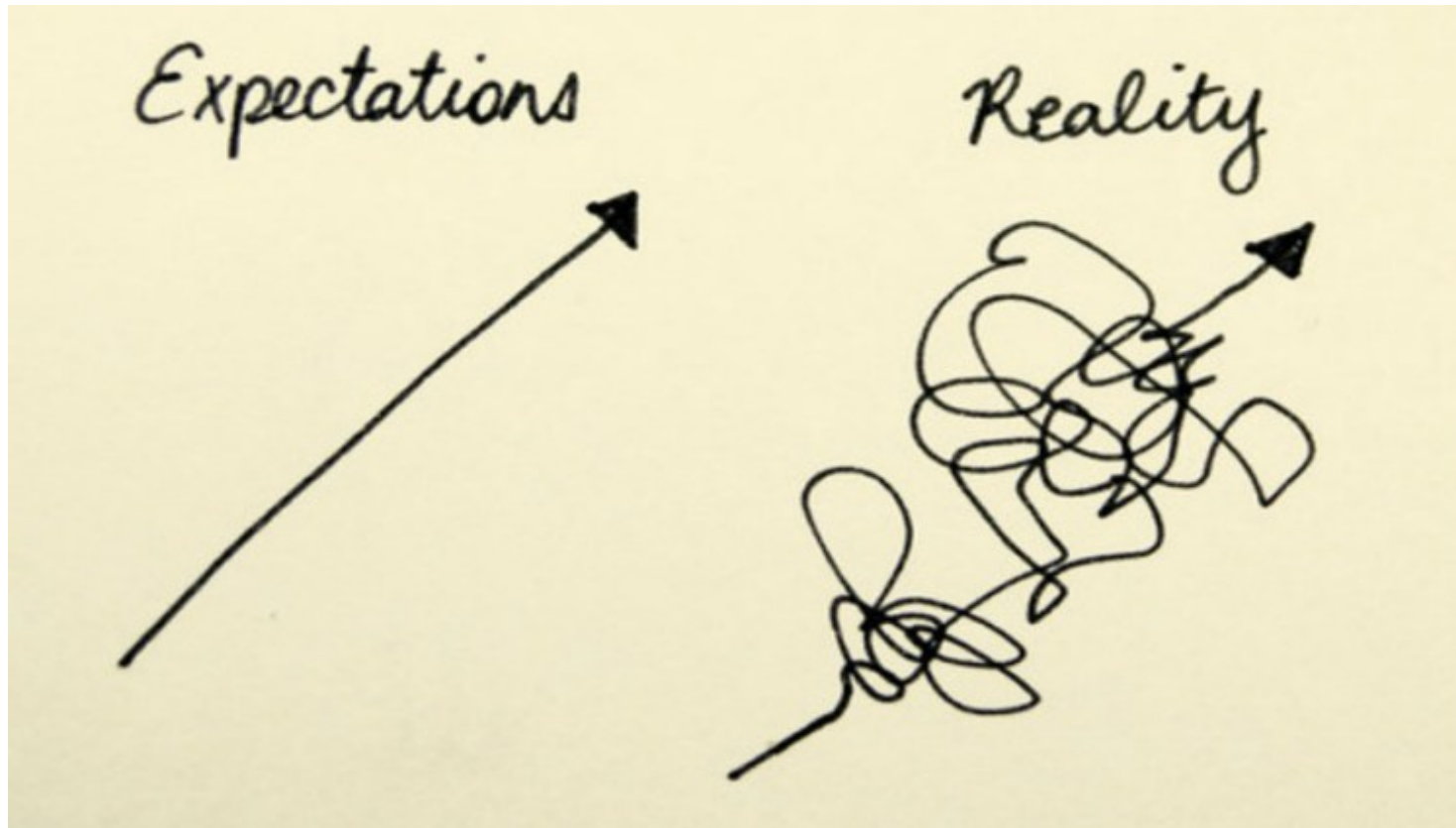
Handbook = E-learning tool

<https://handboek.maakoosterwold.nl>





But



between
dream
and reality

standing
rules
in the way

And
practical
objections

Experiences residents



Space
Freedom
Green
Organic
Influence
Control arm
price



Urban farming
Individual vs Collective
Conflicts between initiators and
with the municipality
Role of developers in sub-area 1B
Less government is not always
the solution
Increased land prices

Current news - wastewater

Afvalwater

Almere heeft bewoners van de experimentele zelfbouwwijk Oosterwold ten onrechte verplicht het eigen afvalwater te zuiveren. En dus legt de gemeente alsnog riolering aan. Bewoners vrezen opnieuw op kosten gelaagd te worden. 'Ik voel me gepiepeld.' Hoe kwam het zover?

Door Rik Kuiper Foto's Elisa Maenhout

De wijk die nooit een riool zou krijgen, krijgt toch een riool

Is wij anti-biotica slikken, dan plussen we in de riool, zegt Pieter Spaans (57) op de veranda van zijn huis. 'Om te voorkomen dat we de bacteriën in het riool bedoden'. Hij vertelt het alsof het doodnodig is, en dat is het voor veel bewoners van de Almeerse zelfbouwwijk Oosterwold ook. Hier zijn ze immers zelf verantwoordelijk voor de zuivering van hun afvalwater. Naast het huis van Spaans en zijn vrouw ligt om die reden een veldje met rietplanten waar water uit douche, keuken en toilet doorheen stroomt voordat het op een afvoer wordt geloosd. De bacteriën bij de wortels helpen bij de afbraak van afvalstoffen. Om de installatie niet te veel te belasten, gebruiken Spaans en zijn vrouw Barbara Zijta (55) alleen biologisch afbreekbare schoonmaakmiddelen. De vaatwasser draait op halve belasting. Maar ja, het mag niet baten. Nog steeds voldoet hun gezinsafvalwater niet aan de normen.

Andere bewoners van Oosterwold kampen met vergelijkbare zuiveringsproblemen. Mede daardoor besloot de gemeente Almere in juli toch een tijdelijk rioolstelsel aan te leggen in de wijk die nooit riool zou krijgen. Het

bekeent opnieuw een financiële stroop voor Almere, dat de afgelopen jaren ook al tientallen miljoenen extra kwijt was aan de opbouw van riolering en ontlastingstelsels.

Wat begon deze 'twist' op? In het beste het idealisme van de vooruitgangdenkers met de technische en juridische realiteit?

Grootse plannen waren het. Oosterwold zou een zelfbouwvallei worden, een vrijstaat vol duurzame pionierswoningen. Een plek waar mensen goedkoop een flinke lap grond konden kopen om daarop hun droomhuis te realiseren, zonder zich daarbij aan allerlei regels te hoeven houden. De anti-Vines, kortom, die op eigenaarschap wilden inzetten tot een woonwijk met 150 woningen. En dat op een aardappelveld aan de rand van Almere.

Voorwaarden stelden de bedenkers wel, blijkt uit de lusterrijke gemeentelijke Structuurvisie Oosterwold uit 2013. Zo mocht maar een vijfde van de grond op een standaardkavel bebouwd worden. De helft was voor stadslandbouw: moestuin of boomgaard. En de voor de infrastructuur.

De gemeente zou dus geen wegen en sloten aanleggen. Bewoners aan aanpalende percelen moesten samen uitvogelen waar die kwamen te liggen.

Daarom verengden ze zich in kavelwegverengingen. Ook moesten ze individueel of collectief het eigen afvalwater gaan zuiveren.

Voor Barbara Zijta en Pieter Spaans begon het zelfbouwavontuur in een villa op een Italiaanse beemd. Daar concludeerden ze in 2015 dat ze hun rijp huis in Almere-Stad graag zouden verruilen voor een vrijstaande woning met een moestuin. 'Tomaten die jezelf beweekt zijn veel lekkerder dan die uit de supermarkt', zegt Spaans.

Over de mogelijkheid naar Oosterwold te verhuizen waren ze aanvankelijk sceptisch. 'Ik had geen zin om samen te wonen aan te leggen en mijn eigen water te zuiveren', zegt hij. 'Dat leek me een recept voor geniek. Maar toen we ons gingen inkijken, werden we enthousiast.'

In dus kocht Zijta en Spaans een kavel van 1.750 vierkante meter, waarop ze in maart 2018 begonnen met de bouw van een houten huis met vloerverwarming, warmtepomp en zonnepanelen. Naast het huis lieten ze voor 7.000 euro een holofylnfilter aanleggen om hun afvalwater te zuiveren: twee tanks, een pomp en een rietveld van 16 vierkante meter. Het cobesediment Oosterwold raakte zulk installatie aan, zegt Zijta. Het water dat doorheen zou zuiveren, mocht zijn om het te mogen lozen op het slootje verderop. De leverancier was daar ook van overtuigd.

De vaatwasser draait op halve biologische blokken, maar nog steeds voldoet het afvalwater niet aan de normen

De beslissing om bewoners van Oosterwold zelf verantwoordelijk te maken voor hun afvalwater was opmerkelijk. Volgens de Wet milieubeheer heeft de gemeente namelijk een zorgplicht voor het verzamelen en transporteren van het afvalwater in stedelijk gebied.

Daarbuiten ligt dat anders. In dunbevolkte streken hebben veel huizen en boerderijen een zogeheten IBA, een installatie voor de individuele behan-

ling van afvalwater. Bewoners zuiveren hun afvalwater dan bijvoorbeeld met een septic tank of een holofylnfilter. Dit mag alleen als de woning op minimaal 40 meter van een rioleringslijn ligt.

In Oosterwold, een wijk die eerder landelijk dan stads zou worden, moest een systeem met IBA's ook mogelijk zijn, zegt voormalig wethouder Adri Duvelstein, een van de genietende ouders van Oosterwold. Het sloot ook mooi aan bij de visie

'Als je het initiatief voor de inrichting bij de burgers legt, dan kun je als overheid niet voorspellen waar wegen en rioleringsnodig zijn. Daarom hebben we de zorg voor het afvalwater bij de bewoners neergelegd.'

Klaas Hofman van architectenbureau MVRDV, dat nauw betrokken was bij de planvorming, noemt nog een andere reden. 'Er was toen sprake van een bonificatie en voorfinanciering van dit soort

voorziene rig. Zonde zou anders schijnen in had de rioleringslijn bij eliaa waaraan Dit is de eerste verhuis gestint de rioleringslijn watting overtuigd konst toevoegde

Pieter Spaans (links) en zijn vrouw Barbara Zijta (rechts) zuiveren al hun afvalwater met een zelf aangelegd filter van 7.000 euro.

PRINCIPE VAN AFVALWATERZUIVERING MET ZAND EN BACTERIËN

2022 © de Volkskrant, Bron: afvalwater.nl

- 1** Vuil water komt eerst in een voorzuiveringsstank. Het water dat doorgepompt wordt bevat...
- 2** Moerasplanten halen zuurstof uit de lucht en geven die door aan bacteriën in de bak. Grond, Aanvoerbuis, Zand, Zand met ijzergruis, Zand met kalksteengruis.
- 3** Het afvalwater zakt vanuit de buizen door de verschillende lagen...
- 4** ...waar het zand en bacteriën verontreiniging er uit filteren. Aancoerbuiz, Zand, Zand met ijzergruis, Zand met kalksteengruis, Wortelblok, Aancoerbuiz.



Current news - wastewater

Legal advice

- Responsibility for the collection, disposal and treatment of wastewater lies with the municipality and water board, not with residents of Oosterwold
- Construction of the main sewer is insufficient to fulfill the municipal duty of care for wastewater.

Inter-administrative supervision province

- The province of Flevoland instructs the municipality by letter to comply with the duty of care in Oosterwold



Lessons learned

- Evaluation sub-area 1
- Stick to Oosterwolds ambitions? If so, how much to adjust?
- Main conclusion: the philosophy and ambitions remain intact, but we do have to make adjustments.



Experiences and adaptations (1)

Structuurvisie 2013	Practice 2017-2022	further development
Organic growth <i>Development by initiators. People make Oosterwold</i>	Affordable housing and living environment, a lot is possible but also misses. Some functions are lagging.	More government control on basic structure, clustering, affordable housing and facilities; management issues

A photograph of a modern building with large windows and a curved facade, partially obscured by a green banner.

Experiences and adaptations (2)

Structuurvisie 2013	Practice 2017-2022	Further development
Maximum Freedom <i>As few rules as possible</i>	Inspiring initiatives, yet many rules. Freedom for one is freedom for the other. Freedom developers?	Freedom remains with plots and neighbourhoods. At a higher scale level (and on non-RVB grounds) more control and programming is required.



Experiences and adaptations (3)

Structuurvisie 2013	Practice 2017-2022	Further development
Continuous green <i>Continuous green landscape with urban agriculture</i>	Green landscape, but green and water fragmented; little ecological cohesion. Water system pinched (too little or too much water).	More government control on green structure, water and soil subsidence.



Experiences and adaptations (4)

Structuurvisie 2013	Practice 2017-2022	Further development
Urban farming <i>Producing local food on 50% urban agriculture</i>	Good and bad examples. Food production lags behind the target of 10% of use in the Almere region.	Retain 50%, more implementation options and focus on keeping agreements.



Experiences and adaptations (5)

Structuurvisie 2013	Practice 2017-2022	Further development
Sustainable and self-sufficient <i>Residents themselves provide energy and recycling</i>	Sustainable homes but car district. End of experiment transfer management waste water treatment. Utility connections inefficient.	More control at the area level (sewer, public transport, water management, utilities).

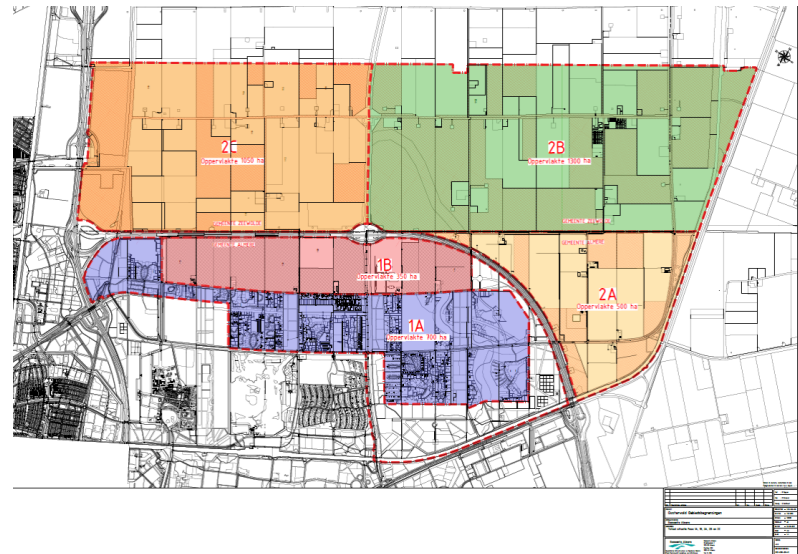


Experiences and adaptations (6)

Structuurvisie 2013	Practice 2017-2022	Further development
Financially stable <i>Benefits precede costs; public investment from contributing initiatives</i>	Late construction and improvement of infrastructure causes a lot of nuisance; sometimes unsafe situations.	Public costs from contributions to initiatives will continue. Part 2 requires pre-investments in basic infrastructure.

Where do we go from here?

- Sub-area 1A to completion
 - 700 hectares; Almere
 - Waste water problem
 - Unique neighborhood with management issues
 - Lessons from evaluation
- Sub-area 1B development started
 - 350 hectares; Almere
 - Role developers
 - Availability RVB grounds
- Preparing sub-area 2
 - 2,850 ha (500 Almere; 2,350 Zeewolde)
 - When, where and how does part 2 start?



Part 2. Increase the number of homes?

- Question of the Minister of Housing: from 10,000 to 15,000 homes in part 2
- NB: Widening A27 and Stichtse Brug necessary



Cherish the successes of Oosterwold

- Continuing ambitions
- Sustainable building
- Sustainable living
- Room
- Freedom
- Green
- Control arm
- Influence
- Community building



I've never done it so.....





Elaboration

- Affordable living
- Basic structure (roads, water, sewer, utilities)
- Core formation
- Urban farming
- Green Eem Valley
- Issuance process more group-wise
- Governance
- Recalibrate % distribution functions





Elaboration assignments (1)

- Percentage distribution
 - Structural vision: standard housing (53%) facilities (3%) offices (2%), companies (23%) and agricultural plot (10%) and landscape plot (17%)
 - Functions overloaded or lagging behind
 - Recalibrate distribution
- Basic structure (roads, water, sewer)
 - Realized and financed by the government (be able to)
 - more in anticipation of issue
 - Pre-financing required (phased)
- Core formation
 - Clustering facilities, affordable living
 - Accessibility (public transport, traffic-attracting functions)
 - Greater density (up to 3x); green, water, urban agriculture outside cluster

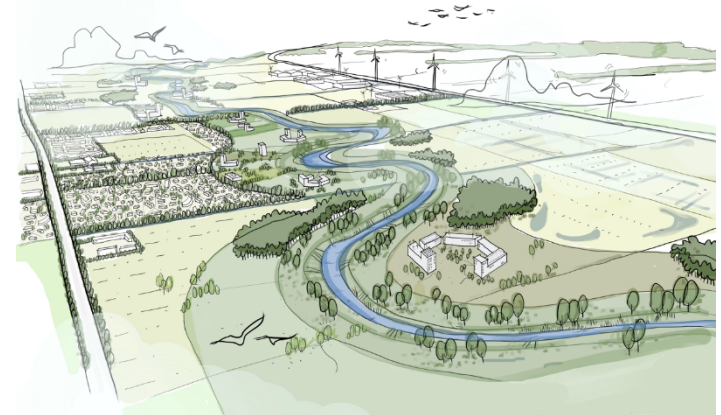




Elaboration assignments (2)

- Sociale/betaalbare woningbouw:
 - Ambitie op sociaal en op middensegment?
 - Regels aanpassen voor sociaal;
 - Kaveltype sociale huur; bijbehorende grondprijs.
- Stadslandbouw en voedselvoorziening:
 - Meer keuzeopties (individueel, collectief, herenboer,...);
 - Keuze vooraf vastleggen in afspraken;
 - Meer nadruk op handhaving (met passende vorm).
- Groene Eemvallei
 - Ecologisch en recreatie (stadspark)
 - Doorgaande fietsverbinding (kostenverhaal)
 - Nieuwe “landgoedkavel” + kwaliteit rood
 - Groen, water, stadslandbouw uit kernen

Impressie: Eemvallei als continue hoofdgroenstructuur





Elaboration assignments (3)

- Dots in groups
 - Developing simultaneously -> disadvantages
 - Dotting at the same time offers opportunities to do more together; no loose lots later
 - Try out next releases
 - Process guidance
- Governance:
 - Intermunicipal consultation, in addition to coordination in BOO;
 - Will Almere remain the central municipality or will it transfer to Zeewolde;
 - Which control on 2C? PPS?



Where do we go from here? (2)

Continuation of sub-area 2?

- Different municipality than sub-area 1
- Other area features
- More project developers
- Partly far distance to city/village
- Nuisance zones, subsidence, archaeology

