



RVOB Café Organische gebiedsontwikkeling in Almere Oosterwold 'Je kunt het niet plannen'

Vraaggerichte gebiedsontwikkeling, meer aandacht voor de eindgebruiker, particulier opdrachtgeverschap - het zijn al langere tijd noties die breed worden onderschreven. In Oosterwold, gelegen in de gemeenten Zeewolde en Almere, wordt dit alles een grote stap verder gebracht, geradicaliseerd. Geen plannen, geen inrichting, geen kavelindeling. Wel visie en gebruik maken van de stedenbouwkundige variëteit, kwaliteit en structurende kracht die particuliere initiatieven met zich meebrengen. Het RVOB is nauw betrokken bij dit vernieuwende initiatief en wilde dit graag delen met de vakwereld in een speciale editie van het RVOB Café op 29 maart jongstleden.

Michiel G.J. Smit

'Je kunt het niet plannen.' Aan de hand van twee gebouwen in Australië licht Carolien Schippers, waarnemend directeur Ontwikkeling bij het RVOB, toe wat ze hiermee bedoelt. Het Opera House in Sydney is organisch tot stand gekomen, overigens qua bouwtijd en financiering volledig uit de hand gelopen, maar is wel de *landmark* geworden waarop werd gehoopt. Het nieuwe parlamentsgebouw in Canberra, bedoeld om deze wat artificiële hoofdstad een gezicht te geven, heeft 1,1 miljard euro gekost maar heeft de stad niet de gewenste *landmark* opgeleverd.

'Je kunt het niet plannen' is ook het belangrijkste uitgangspunt bij Almere Oosterwold. Het RVOB heeft weliswaar stevige grondposities in het gebied, maar dat is nog geen garantie voor een woonmilieu waar mensen straks voor in de rij staan. De omslag van een aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt is hier de voornaamste oorzaak van. Wat vroeger kon, kan nu niet meer. Wie nu succesvolle gebiedsontwikkeling wil bedrijven, zal ideeën van burgers en



Chris Kuijpers, DG Ruimte en Water, over nieuwe manieren van gebiedsontwikkeling

bedrijven leidend moeten laten zijn. Plannen met een uitgewerkt eindbeeld passen daar niet bij. Almere Oosterwold is zonder twijfel het eerste gebied in Nederland waar op deze schaal (4.300 hectare, circa 15.000 woningen en 26.000 arbeidsplaatsen) 'organische gebiedsontwikkeling' wordt bedreven. Schippers is dan ook erg benieuwd hoe de aanwezigen zullen reageren, en vooral of men dit ook op andere plekken in Nederland aandurft.

'De minister is enthousiast'

Voor Chris Kuijpers, Directeur-Generaal Ruimte en Water bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu, is Almere Oosterwold een ontwikkeling die het hart raakt van de beleidsdiscussie over een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling. 'De minister is enthousiast over dit concept, want het sluit perfect aan bij het streven naar een terugtrekkende overheid en ruimte bieden voor initiatieven van burgers en bedrijven. En het is ook helemaal in de geest van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die onlangs is vastgesteld.'

Kuijpers benadrukt hoe belangrijk het is dat gebiedsontwikkeling zichzelf opnieuw uitvindt. 'Gebiedsontwikkeling is flink over de kop gegaan. En wie denkt dat het *business as usual* is als de economie weer aantrekt, zit er naar mijn mening naast. Op diverse Vinexlocaties is het werk nog lang niet af omdat de vraag vanuit de markt tekortschiet. Ontwikkelen volgens het principe van rood-voorgroen is in korte tijd uitgestorven door het ontbreken van financiële onderleggers. Hetzelfde geldt voor regionale gebiedsontwikkeling. En over de malaise in de kantorenmarkt hoef ik niemand nog iets te vertellen.' Dit alles brengt Kuijpers tot een duidelijke



Carolien Schippers, Directeur Ontwikkeling van het RVOB opent de bijeenkomst



Adri Duijvesteyn overhandigt de Ontwikkelstrategie Oosterwold aan Chris Kujipers

conclusie: 'Het moet minder, goedkoper en anders. Er zal rigoures geschraapt moeten worden in de plancapaciteit. Gemeenten, maar ook provincies zullen hier drastische stappen moeten zetten. Wij als rijksoverheid zullen allerlei wet- en regelgeving kritisch moeten beschouwen. We zijn al stappen aan het zetten met bijvoorbeeld de vereenvoudiging van het omgevingsrecht en ook de Crisis- en



Herstelwet beoogt meer flexibiliteit in de planvorming te brengen. Daarnaast denk ik dat bestemmingsplannen niet langer de geschiktste planfiguur zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Je kunt de zaken beter in een projectbesluit regelen.'

Omdat de oude manier van ontwikkelen niet meer voldoet, heeft Kujipers grote belangstelling voor een vernieuwend initiatief als Almere Oosterwold. 'Als ministerie willen we graag meehelpen en meedenken om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Als voorzitter van de stuurgroep Rijk-regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer (RRAAM) ben ik ook goed op de hoogte van wat er gebeurt.'

Pioniers in de toendra

Dagvoorzitter Astrid Feiter geeft nu het woord aan architect en stedenbouwkundige Winy Maas van het bureau MVRDV. Hij heeft bijgedragen aan de visievorming rond Almere Oosterwold. 'Op een hoger schaalniveau maakt Oosterwold deel uit van de Schaalsprong Almere 2.0. De Schaalsprong wordt benut om de bestaande stad te verrijken met hoge stedelijke dichtheid in de richting van Amsterdam en een zachtere, groenere kant richting Utrecht, waar Oosterwold onderdeel van is. Voor veel mensen uit de Randstad begint ten oosten van Almere *the far east*, de toendra, de steppe. Dat is geen vloed maar juist de charme van het gebied, we willen dat omarmen. Toekomstige gebruikers zijn pioniers die bijna vanuit het niets hun kavel bebouwen, en bovendien hun eigen woonomgeving vormgeven. Ook de weg naar hun perceel toe is hun eigen zaak, dus het zal in het begin vaak niet meer dan een karrenspoor zijn. Iedereen zal zijn eigen, individuele keuzes hierin maken. Daardoor ontstaan vanzelf structuren die de verdere stedenbouwkundige invulling bepalen. Aldus zal het gebied zich langzaam vullen, waarbij het wel de bedoeling is dat er wat van het groene en agrarische karakter behouden blijft: Almere heeft lichtheid en verschillen nodig.'



Architect Winy Maas presenteert de Ontwikkelstrategie Oosterwold



Wethouder Adri Duivesteijn over organische groei van Almere

Niet alleen voor de overheid is dit een nieuwe manier van werken, ook voor de burger vraagt dit een heel andere houding ten opzichte van de overheid. Het is niet langer mogelijk om naar believen zaken op het bordje van de overheid te schuiven. Maas: 'We zeggen tegen burgers die daar willen gaan wonen: "Je mag een stukje van de koek hebben, maar je maakt wel alles zelf." Burgers zullen coalities moeten vormen voor dingen die te groot zijn om individueel te realiseren en zullen voor kennis en expertise te rade moeten gaan op websites die ze mogelijk zelf in het leven roepen. Het resultaat van deze organische, door burgers gestuurde ontwikkeling is uiteraard niet uit te tekenen, maar van volledige anarchie is ook geen sprake. Via grondverkoop kan de overheid sturen op dichtheid, clustering van voorzieningen en milieuzones rond bedrijven. En er zullen ook grotere ontwikkelingen ontstaan, consortia die gecoördineerd ontwikkelingen ter hand nemen. Maar bij dit alles ben ik als stedenbouwkundige niet meer nodig, met deze visie maak ik mezelf dus in zekere zin overbodig.'



In gesprek met de zaal



Wat burgers willen

Voor Adri Duivesteijn, de verantwoordelijke wethouder in Almere en al jaren een drijvende kracht achter particulier opdrachtgeverschap is de lancering van Oosterwold een heugelijk moment. 'Dit is een belangrijke stap in de beweging van gepland naar ongepland ontwikkelen. Het is mij daarbij niet zozeer te doen om optimale marktwerking in de zin van winstmaximalisatie voor commerciële partijen. Het is voor mij een stap naar de burger toe, naar alle burgers die zich op deze manier willen ontplooiën. Met het programma "ik bouw mijn huis in Almere" dat in 2006 is opgezet hebben we daar al veel ervaring mee opgedaan. Wat daarbij in het oog springt is de enorme variëteit in woonmilieus en stedenbouw. Sommige professionals vragen zich af of dat nou de kwaliteit is die we willen, maar dat is de vraag helemaal niet. De vraag is: is dat wat de bewoners willen? Die benadering noem ik liberaal, ter onderscheid van een paternalistische of commerciële houding.'

Duivesteijn vervolgt: 'Bij deze benadering hoort ook dat het zelf ontwikkelen van je huis voor iedereen bereikbaar moet zijn, inclusief burgers met een laag inkomen. Met "ik bouw mijn huis in Almere" hebben we het voor elkaar gekregen om mensen met een inkomen van 20.000 tot 36.000 euro zonder subsidie hiertoe in staat te stellen. Ze betalen een commerciële grondprijs en krijgen een SVn-garantie (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) voor het deel dat ze niet kunnen financieren, waar woningcorporaties dan in participeren. Ik hoop van ganser harte dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft en dat er geen blokkade ontstaat door rijksregelgeving. Ik heb daar momenteel eerlijk gezegd wat zorgen over.'

Wat vindt de zaal?

Nu de visie op Almere Oosterwold duidelijk en bevlogen is neergezet, is de grote vraag: wat vindt 'de zaal', gevuld met allerhande vastgoedprofessionals, ervan? Het mag duidelijk zijn dat iets waarbij



zoveel conventies overboord worden gezet, vragen en ook twijfels oproept. Hoe ga je bijvoorbeeld om met de grondprijs? Die moet immers gedifferentieerd worden naar gebruik, alleen is dat gebruik nog niet bekend. Een terechte vraag, geeft Carolien Schippers aan: 'Ook de grondprijs zal zich ontwikkelen, afhankelijk van de functies en de vraag.'

Een andere vraag die zich aandient, is de vertaalbaarheid van deze visie, met name met het oog op de grootte en ongereptheid van Oosterwold. In een 'ingekapseld' gebied heb je met veel meer beperkingen te maken. Natuurlijk is de Almeerse situatie niet één op één te vertalen naar andere gebieden, maar er zijn wel degelijk principes die ook in andere situaties toepasbaar en bruikbaar zijn. Dat is bijvoorbeeld te zien bij het Hembrugterrein in Zaandam, waar het RVOB eveneens bij betrokken is. Ook in een kleiner gebied met allerlei milieuvraagstukken kun je het initiatief van burgers als uitgangspunt nemen en dat maximaal faciliteren. Omdat er weinig voorinvesteringen zoals bouwrijpmaken nodig zijn, hoeft een gemeente of andere initiatiefnemer ook niet bang te zijn het schip in te gaan: gebeurt er niets, dan tikt de renteteller niet door. Het kan zelfs goed zijn als de ontwikkeling af en toe stil staat, dat geeft ruimte voor broodnodige reflectie.

Verder kun je je afvragen of dit wel is wat burgers willen. Is er over het algemeen niet wat meer behoefte aan meer kaders en zekerheid, een goed wegensysteem, voldoende dichtheid voor openbaar

vervoer? Het zou kunnen, maar daar moet de marktwerking zijn werk doen. Als dit type ontwikkeling niet marktconform is, zowel qua werkwijze als qua resultaat, dan zal dat vanzelf blijken. Een gemeente of aanverwante partij heeft dan de mogelijkheid om bij te stellen, zonder dat er grote financiële risico's worden gelopen.

Uitnodigingsplanologie

Misschien zit de grootste twijfel wel in het vermogen van beleidsmakers om zaken los te laten. Dat is niet verwonderlijk omdat er decennialang sterk is gestuurd. Het zit als het ware in de bestuurlijke genen om dingen te willen regelen voor de burger. Maar een echte keus is er niet voor beleidsmakers. Met de huidige werkwijze zijn zaken vastgelopen, en de enige manier om het vlot te trekken is om andere wegen te proberen, waarbij burgers een veel actievere rol krijgen. 'Uitnodigingsplanologie' zou je het kunnen noemen. Almere Oosterwold is nu een belangrijk laboratorium geworden om hierin de slag naar de praktijk te maken.

Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) realiseert ruimtelijke en financiële doelen voor het Rijk. We doen dat door (gebieds)ontwikkeling, beheer, aan- en verkoop van rijksgronden en- gebouwen.

Het RVOB Café is een ontmoetingsplek en platform waar we kennis en ervaringen uitwisselen en debatteren over projecten en daaraan verwante onderwerpen. Het RVOB Café is eens in het kwartaal.