



bron: MVRDV

# Almere Oosterwold: de bewoner doet álles zelf

Michiel G.J. Smit, Redactie Stadswerk magazine

De eindgebruiker staat steeds vaker aan het roer bij het ontwikkelen van woningen. De gemeente Almere is hierin een koploper, met onder andere het Homeruskwartier als bekend en succesvol voorbeeld. Onlangs werd de aftrap gegeven voor een ontwikkeling die nog veel verder gaat in het overlaten aan de toekomstige bewoners: Almere Oosterwold.

Nu de traditionele manier van woningontwikkeling stagneert, gaat automatisch de aandacht steeds meer uit naar initiatieven waarbij de bewoner in de rol van ontwikkelaar treedt: het inmiddels bekende particuliere opdrachtgeverschap. De gemeente maakt grond bouwrijp, deelt de kavels in en laat verder zo veel mogelijk over aan de bewoner voor het ontwikkelen van de woning van zijn of haar dromen.

De gemeente Almere is nu samen met de gemeente Zeewolde, de provincie Flevoland en het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) een ontwikkeling gestart die hierin nog een grote stap verder gaat. In Almere Oosterwold (4.300 hectare, circa 15.000 woningen en circa 26.000 arbeidsplaatsen) doen toekomstige bewoners en bedrijven werkelijk alles zelf,

inclusief het bouwrijp maken en het aanleggen van wegen. De kavels zijn niet van tevoren ingedeeld, het is aan de eindgebruiker om een kavel van de gewenste omvang te kopen. Het klinkt bijna onwettelijk in de Nederlandse situatie. En toch is deze werkwijze bij nader inzien kansrijk.

## Geen financiële risico's

Zo loopt een gemeente vrijwel geen financiële risico's. Als de ontwikkeling (tijdelijk) niet van de grond komt, hoeft er geen rente te worden afgeschreven op bouwrijpmaking of aanleg van wegen. Daarbij zal het gebied zich op een 'organische' manier ontwikkelen, wat interessante stedenbouwkundige resultaten kan opleveren. Het gebied wordt langzaam ingevuld met kavels van uiteenlopende grootte, de eerste wegen zullen slechts karrensporen zijn waarbij een fourwheeldrive erg

handig is. Bewoners en bedrijven zullen gaan samenwerken voor het ontwikkelen van zaken die te groot zijn voor het individu. De benodigde kennis wordt in huis gehaald of er worden internet-fora opgericht. Bewoners kunnen samen besluiten om een windmolen te bouwen voor de energiewinning en eventueel doorverkoop van energie. Het zijn slechts enkele voorbeelden van wat er kán gebeuren. Het mag duidelijk zijn dat een stedenbouwkundig plan of wat voor traditionele planfiguur dan ook hierbij geen enkel nut heeft. En de gemeente? Die beperkt zich tot het toetsen aan gangbare normen zoals milieu- en geluidhinder en kan verder de ontwikkelingen beïnvloeden door de verkoop van gronden - Almere heeft een stevige grondpositie in het gebied.

## Elders ook doen?

Met de ontwikkeling van Oosterwold breekt een zeer spannende fase aan in de geschiedenis van de gebiedsontwikkeling. Niet eerder werd er zoveel losgelaten door plannenmakers. Wat het resultaat ook zal zijn, het zal interessant 'materiaal' opleveren voor ruimtelijke professionals elders in Nederland. Daarbij rijst direct de vraag: in hoeverre is een groot, 'tabula rasa'-achtig gebied in een lege polder te vergelijken met een doorsnee gebied dat doorgaans veel kleiner is en allerlei ruimtelijke en milieuraandvoorwaarden kent. Natuurlijk, het is niet één op één te vertalen, maar toch is de filosofie achter deze ontwikkeling wel degelijk toepasbaar op andere plekken. De rode draad is dat de gemeente nauwelijks financiële risico's loopt, dat vertraging in de ontwikkeling geen punt is, en dat het resultaat maximaal aansluit bij wensen van bewoners.

Het grootste obstakel voor bredere toepassing is wellicht gelegen in de aarzeling om zaken los te laten. In een land waar professionals decennialang gewend zijn om ontwikkelingen strak te regisseren, zal dit voor velen koudwaterrees geven en de 'ja-maar' reflex oproepen. Niettemin: houd u Almere Oosterwold goed in de gaten!

## Websites

[www.flevoland.nl](http://www.flevoland.nl)  
[www.ikbouwminhuisinalmere.nl](http://www.ikbouwminhuisinalmere.nl)  
[www.rvob.nl](http://www.rvob.nl)  
[www.zeewolde.nl](http://www.zeewolde.nl)