

TOEKOMSTPERSPECTIEF EEMVALLEI STAD

EEN NIEUWE STAD, BETAALBAAR, SNEL EN DUURZAAM

[EEN INTERACTIELANDSCHAP, VOORBEELDSTELLEND VOOR NEDERLAND]





PAKT
in het Groen Kwartier in Antwerpen

VOORWOORD

Laat deze zelfvoorzienende en duurzame stad de toekomstige standaard zijn.

Met de ontwikkeling van Eemvallei Stad willen we de potentie van dit bestemde woningbouwgebied in de oostflank van de Metropool Regio Amsterdam ten volle benutten, waarbij we een brede oplossing bieden voor grote opgaven waarvoor we staan. Want de opgaven zijn evident en samen voelen wij de urgentie om daarop te reageren. Wij willen hier werken aan toekomst waarin de balans tussen natuurontwikkeling, landbouw, mobiliteit en energievoorziening optimaal is. Waar we oplossingen bieden voor de langdurige woningnood.

Onze ambities zijn groot. De gebiedsontwikkeling Eemvallei Stad biedt hét antwoord en draagt alle voorwaarden in zich om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Dit ten aanzien van een klimaatbestendige inrichting, de veranderende energievoorziening, de versterking van het stedelijk netwerk en het toekomstbestendig maken van de landbouw.

**EEMVALLEI STAD KAN EEN SJABLOON
ZIJN VOOR TOEKOMSTIGE
ONTWIKKELINGEN**



Eemvallei – de omvang, haar ligging, de aanwezige natuurwaarden - maakt synergie en interactie tussen natuur, landbouw, energie, mobiliteit en wonen mogelijk. Zodanig dat het geheel meer is dan de som van de delen. Misschien nog belangrijker is de relatieve betaalbaarheid en snelle doorlooptijd van beoogde ontwikkeling. Het gebied is in de vigerende structuurvisie al voor woningbouw aangewezen en is bijna geheel in eigendom van het Rijk en marktpartijen. Door hier en nu de krachten te bundelen, realiseren we samen een interactielandschap dat uniek is binnen Nederland én voorbeeldstellend wereldwijd.

Feitelijk staat niets deze ontwikkeling in de weg en nu is het moment om te handelen. Onze ambitie is helder. We gaan hierover graag het gesprek aan en hopen dit project samen met u op te pakken.

**HELEEN AARTS (AMVEST)
RONALD HUIKESHOVEN (AM)
JAN VAN BARNEVELD (ALLIANTIE)
MAARTEN VAN DUIJN (HEIJMANS)**



INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD 3
SAMENVATTING 6

1
EEN NIEUW PERSPECTIEF 10

2
EEMVALLEI, EEN NIEUWE STAD 21

NATUUR 30
ENERGIE 32
VERBINDING 34
KLIMAAT 40
LANDBOUW 42
BOSBOUW 46
WONINGBOUW 48
SOCIAAL 54

3
EERSTE STAPPEN ZIJN GEZET 58



**DE GROOTSE OPGAVEN WAARVOOR
WE IN NEDERLAND STAAN -
HET WONINGTEKORT,
DE ENERGIETRANSITIE,
KLIMAATVERANDERING
EN DE DEGRADATIE VAN NATUUR
EN BIODIVERSITEIT - KUNNEN WE
NIET LOS VAN ELKAAR ZIEN.**



SAMENVATTING

Eemvallei Stad is een duurzaam en zelfvoorzienend ontwikkelgebied voor iedereen, daar waar natuur en stad elkaar ontmoeten.

Met de ontwikkeling van Eemvallei Stad reageren we op de grootse opgaven waarvoor we in Nederland staan. Zoals het woningtekort, de energietransitie, klimaatverandering en de degradatie van natuur en biodiversiteit. We kunnen dit alles niet los van elkaar zien, dus ook de antwoorden hierop moeten we in samenhang formuleren. Vooral in ruimtelijke zin is het belangrijk om in samenhang en synergie te ontwikkelen, simpelweg omdat we de ruimteclaims van al deze opgaven niet naast elkaar kunnen accommoderen. Ons land is daarvoor te klein.



Het is dus zaak niet langer door de bril van ‘of-of’ te kijken, maar een strategie van ‘en-en’ te ontwikkelen. Dat doen wij met Eemvallei.

Deze nieuwe, zelfvoorzienende stad is idealiter de standaard van de toekomst.

Eemvallei Stad ligt in de noordvleugel van de Randstad, in de oostflank van de Metropoolregio Amsterdam, en vormt een onderdeel van het intergemeentelijk ontwikkelgebied Oosterwold. Eemvallei Stad heeft met 4.000 hectare de perfecte omvang om een nieuwe integrale ruimtelijke strategie toe te passen, in een deel van Nederland waar de woningnood het grootst is. Deze studie laat zien dat we hier een nieuwe stad van ca. 50.000 woningen en bijbehorende voorzieningen kunnen bouwen, zonder dat dit ten koste gaat van (wind-) energie, landbouwproductie of natuurwaarden. Sterker nog: de natuur is de drager van dit plan en bepaald haar identiteit.

De nieuwe landschapsstructuur van Eemvallei is gebaseerd op de prehistorische loop van de Eem en rijgt ‘rode’ ontwikkelingen als kralen aan een groenblauwe slinger. Belangrijk gegeven: de basis is hier uitgesproken groenblauw.

Woningbouw wordt lineair ontwikkeld langs een nieuwe OV-as die aansluit op het bestaande systeem van Almere en verbinding legt met Zeewolde. De bebouwing wordt langs deze nieuwe ruggengraat geplaatst.

Hier wordt - met als basis de filosofie van de 15-minuten stad - in clusters van hogere dichtheden rond mobiliteits-hubs gebouwd, met lagere dichtheden woningbouw in de flanken. Het resultaat is een divers milieu van landelijk wonen, nieuwe tuinsteden en stedelijk wonen in de kernen, gericht op een brede doelgroep. In de invloedzones van de windmolens en snelwegen is volop ruimte voor nieuwe natuur. Van hoogproductieve en verticale (stads) landbouw en voedselbossen, tot waterrijke retentie- en recreatiegebieden, als ook productiebossen die materiaal leveren voor de circulaire houtbouw. Kortom: alles wat je nodig hebt is hier, voor iedereen.

Vanaf dag één zullen we gaan werken aan een “Platform Samenwerking Eemvallei” waarbinnen partijen verbonden aan dit initiatief samen met bewoners, bedrijven, kennisinstellingen en overheid, nadenken over, en werken aan deze nieuwe stad. Dit maakt de Eemvallei Stad tot hét Living Lab wat betreft duurzaamheidsontwikkelingen binnen Nederland en voorbeeldstellend wereldwijd.



SAMENVATTEND IS EEMVALLEI STAD

+ EEN 4.000 HA GROOT GEBIED WAAR NATUUR – LANDBOUW – WONEN – MOBILITEIT – ENERGIEVOORZIENING ELKAAR VERSTERKEN.

+ 50.000 DUURZAME EN BETAALBARE WONINGEN EN BIJBEHORENDE VOORZIENINGEN IN EEN ENERGIE-PRODUCERENDE STAD.

+ EEN NETWERK VAN HUB-ORIËNTED NIEUWE WOONGEBIEDEN LANGS EEN OPENBAAR VERVOER-AS GEBASEERD OP DE 15 MINUTEN STAD.

+ EEN ONDERSCHIEDEND EN AANTREKKELIJK WOON- EN LEEFGEBIED INGEBED IN DE OOSTFLANK MRA, AANGESLOTEN OP GROOTSTEDELIJKE VOORZIENINGEN.

+ EEN ECOLOGISCHE VERBINDING VAN HORSTERWOLD TOT NATIONAAL PARK NIEUW LAND

+ EEN GEBIED WAAR MEER EN DUURZAMER VOEDSEL, ENERGIE EN BOS WORDT GEPRODUCEERD DAN OP DIT MOMENT, MET BIJBEHORENDE WERKGELEGENHEID.

+ VOORBEELDSTELLEND VOOR HET OPLOSSEN VAN DE GROTERE OPGAVEN WAAR NEDERLAND VOOR STAAT.

EEN NIEUW PERSPECTIEF

Daar waar nu landbouw domineert, wordt straks een nieuwe stad geïntegreerd op een gunstige en goed bereikbare plek. Hier ontstaat een nieuw perspectief op wonen, werken en leven op een duurzame wijze en in balans met het landschap.

EEMVALLEI'S POSITIE BINNEN MRA

Ons studiegebied is onderdeel van de inter-gemeentelijke gebiedsontwikkeling Oosterwold: een gebied bestemd voor 15.000 woningen, natuur en (stads)landbouw). Het studiegebied betreft het gedeelte op Zeewoldergrondgebied en ligt omsloten door de A27, de A6, de Wulptocht en de Gooiseweg / N305. Deze plek kent nu een sterke monocultuur en wordt in de eerste plaats gebruikt voor agrarische doeleinden en de opwekking van windenergie. Het studiegebied maakt deel uit van de MRA (Metropool Regio Amsterdam) en kan - gezien de ligging en omvang ervan - een substantiële rol te spelen in de opgaven op zowel regionaal als rijksniveau.

In het rapport "Perspectief Oostflank, Klaar voor de Toekomst" (oktober 2020) worden de belangrijkste opgaven op regionaal niveau benoemd. Het gaat om de totstandkoming van woningbouw, het creëren van arbeidsplaatsen, een verbeterde bereikbaarheid en een groter belang van landschap en ecologie. Binnen dit rapport heeft het studiegebied overwegend de woonfunctie met een sterke verweving met groen en landschap. Op deze plek wordt een landschappelijke woontypologie in een (zeer) lage dichtheid passend geacht. Argumenten daarvoor zijn van praktische aard, zoals de bodemdaling in het gebied en het gebrek aan ontsluiting per openbaar vervoer. Maar ook de realisatie van een onderscheidend woonmilieu binnen de regionale context.





BINNEN MRA IS BEHOEFTE VAN 270.000 TOT 450.000 WONINGEN TOT 2050. IN ZUIDELIJK FLEVOLAND - EXCLUSIEF GEPLANEDE ONTWIKKELEN ALMERE KOMENDE 10 JAAR - MOETEN NOG 70.000 WONINGEN LANDEN. HIERVAN ZIJN 30.000 - 35.000 WONINGEN GEDACHT IN ALMERE-PAMPUS.

VRAAG IS DUS WAAR DE ANDERE 35.000 – 40.000 WONINGEN KUNNEN KOMEN EN OP WELKE TERMIJN DAAR INVULLING AAN KAN WORDEN GEGEVEN.

DE ONTWIKKELING VAN EEMVALLEI STAD BIEDT EEN OPLOSSING VOOR DEZE BEHOEFTE.



DE OPGAVE VOOR OOSTERWOLD

Al 15 jaar denken overheid, grondeigenaren en marktpartijen na over de toekomst van Oosterwold. Belangrijke mijlpalen in de geschiedenis voor de nieuwe toekomst vormden de Structuurvisie Almere uit 2009 en de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold uit 2013. Hierin werd het beeld geschetst van een nieuwe woningbouwlocatie met 15.000 woningen in zeer lage dichtheid (3,5 woningen / ha). Basisgedachte is een organische groei gestoeld op particuliere initiatieven. Dit niet alleen voor woningbouw, maar ook ten aanzien van de realisatie van een lokale infrastructuur, waterberging, energievoorziening, stadslandbouw en openbare ruimte.

Ondertussen zijn we acht jaar verder sinds het verschijnen van de Intergemeentelijke Structuurvisie. En zijn er gegronde redenen voor heroverweging van oorspronkelijke uitgangspunten en sturingsmiddelen:

- De eerste fase Oosterwold aan Almeerse zijde is grotendeels afgerond met ongeveer 1.000 woningen. De evaluatie maakt duidelijk dat er voor het vervolg behoefte is aan meer regie op onderwerpen hoofdinfrastructuur (riolering), en natuurontwikkeling;

- De vorming van het grootste windmolenpark op land in Nederland krijgt vorm en heeft grote invloed op de locaties waar feitelijk woningbouw kan plaatsvinden;
- De ideale doelstellingen vanuit de Structuurvisie ten aanzien van een beter evenwicht tussen natuur en wonen zijn geborgd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI);
- Regie vanuit de burger op haar woon- en leefomgeving is verankerd in de Omgevingswet;
- Natuurorganisaties nemen verantwoordelijkheid met opzet natuurgebied Eemvallei;
- De druk op de (regionale) woningmarkt heeft het kookpunt bereikt, waardoor bouwen in lage dichtheden en in laag tempo discussiepunten zijn.

VAN POST-CRISIS DENKEN NAAR EEN NIEUW PERSPECTIEF

Bovenal is het tijdsbeeld gekanteld: van post-crisis denken bij de totstandkoming van de Structuurvisie, naar een tijd waarbij vanuit een breder toekomstperspectief gekeken wordt naar het enorme woningtekort, de energietransitie, klimaatverandering, verlies van natuur en biodiversiteit. Dit alles vraagt om een nieuw perspectief.

EEN NIEUW PERSPECTIEF

DE ONTWIKKELING VAN OOSTERWOLD AAN ALMEERSE ZIJDE IS INSPIRATIE WAT BETREFT DE AMBITIE OM WONINGBOUW – NATUUR – (STADS)LANDBOUW INTEGRAAL TE ONTWIKKELEN WAARBIJ TOEKOMSTIGE BEWONERS ZEGGEN-SCHAP HEBBEN OVER HUN TOEKOMSTIGE WONING EN WOONOMGEVING. EEMVALLEI STAD BORDUURT VOORT OP DEZE PRINCIPES MAAR ERKENT OOK DAT DE GEPLANDE WINDMOLENS AANPASSING VRAGEN VAN DE PRINCIPES VAN DE STRUCTUURVISIE; DAT ER BEHOEFTE IS AAN EEN MEER INCLUSIEF WOONMILIEU WAT IN AANTALLEN EN TEMPO RECHT DOET AAN DE WONINGBOUWOPGAVE IN DE OOSTFLANK MRA; EN DAT VOOR EEN ÉCHT DUURZAME STAD INTENSIEVE SAMENWERKING NOODZAKELIJK IS TUSSEN TOEKOMSTIGE BEWONERS, NATUUR- EN LANDBOUWORGANISATIE EN PROFESSIONELE MARKTPARTIJEN.



Er is behoefte aan een perspectief dat recht doet aan de nieuwe omstandigheden. De belangrijkste vraag daarbij is: is het nog verantwoord om op deze strategische plek in Nederland 3,5 woningen per hectare te bebouwen in een langzaam tempo? En doen we dat dan ten koste van honderdduizenden woningzoekenden die maar elders hun heil moeten zoeken?

HET IS TIJD VOOR EEN ANDERE AANPAK, DIE RECHT DOET AAN DE ENORME OPGAVEN EN BELANGEN

Het moge duidelijk zijn: het is tijd voor een andere aanpak! Een aanpak waarin groot wordt gedacht en vaart wordt gemaakt. Waarin echt duurzaam wordt ontwikkeld. Met respect voor gedachtegoed Oosterwold met een samenspel van wonen, natuur en stadslandbouw, maar op een schaal die recht doet aan de enorme opgaven en belangen. Voor nu en voor de toekomstige generaties. Het is tijd voor een uniek stuk Nederland: Eemvallei Stad.





Ørestad
in Kopenhagen



PAKT
in het Groen Kwartier in Antwerpen

EEMVALLEI, EEN NIEUWE STAD

We nemen u mee naar de nieuwe stad,
zelfvoorzienend voor iedereen.

Een interactielandschap, waar water en natuur
de dragers zijn. We zetten in dit hoofdstuk
de ontwikkelprincipes van dit gebied uiteen:
natuur, energie, verbinding, klimaat, landbouw,
woningbouw en sociaal.

EEN ZELFVOORZIENENDE GEBIEDSONTWIKKELING VOOR IEDEREEN

De ontwikkeling van Eemvallei Stad zal - net
zoals de 1e fase Oosterwold aan Almeerse zijde
- zelfvoorzienend zijn. Waarbij de kracht wordt
gezocht van een alliantie van grondeigenaren,
beheerorganisaties, (energie)producenten,
woningbouwcorporaties, huidige bewoners
Oosterwold en toekomstige bewoners Eemvallei Stad.
Zij zullen samenwerken en elkaar versterken vanuit
de eigen kennis en doelstellingen.

IN EEMVALLEI GELDT DE KRACHT VAN HET COLLECTIEF EN DE INTERACTIE

Waar de 1e fase Oosterwold het individu centraal
stelde, geldt in de Eemvallei Stad de kracht van
het collectief en de interactie. Gezocht wordt daarbij
naar de juiste balans tussen natuur – wonen- (stads)
landbouw- mobiliteit – energie. Dit leidt tot innovatie
en onconventionele oplossingen die de leefkwaliteit
verhogen. De aard van de ontwikkeling
en de samenwerkingswijze dienen als inspiratie voor
vergelijkbare opgaven in Nederland en wereldwijd.

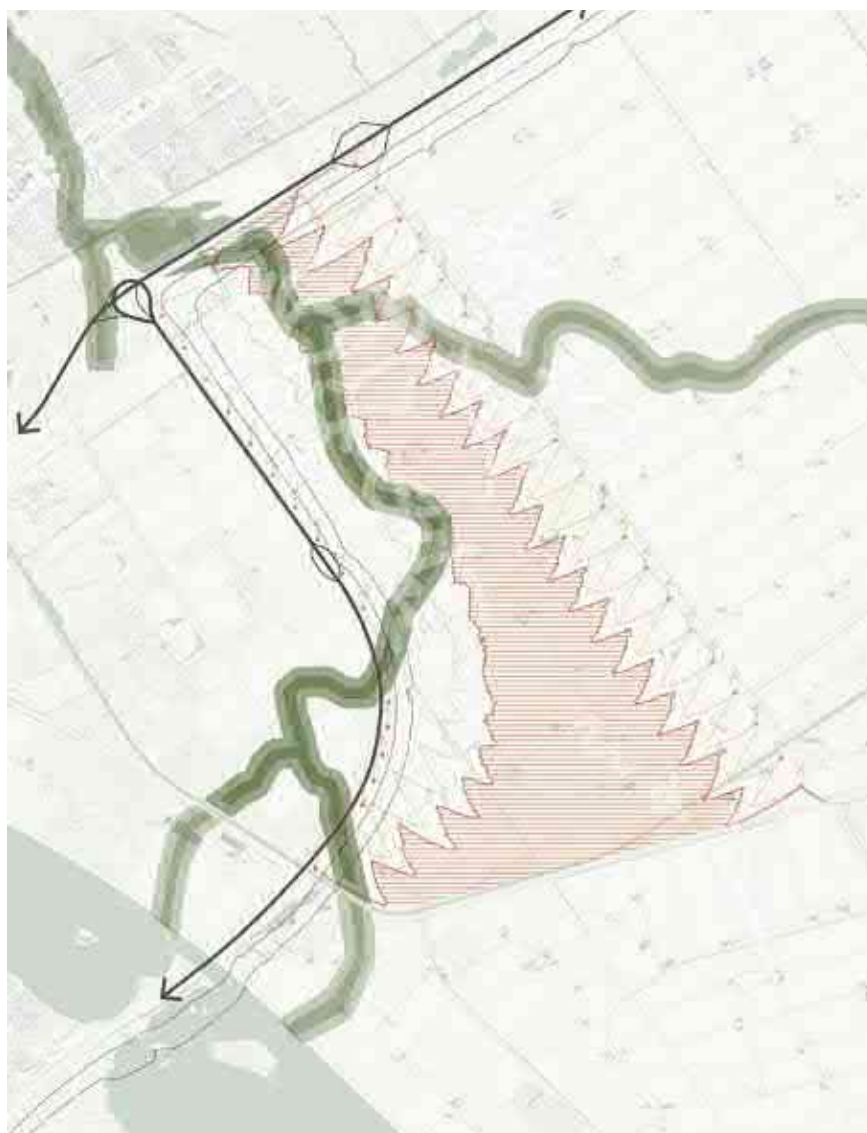


PAKT
in het Groen Kwartier in Antwerpen

Figuur 3. Kansencarta met duiding van (potentiële) infrastructuur



Figuur 4. Belemmeringenkaart (rood is mogelijk woongebied)



INTERACTIE TUSSEN KANSSEN EN BELEMMERINGEN

Het gebied krijgt vorm door de som van kansen en belemmeringen. Belangrijke belemmeringen hebben betrekking op verkeersgeluid, de slagschaduw van windmolens, archeologie en luchtverkeer. Met name de opstelling van Windmolenpark Zeewolde (de locaties zijn bepaald) is dwingend ten aanzien van woningbouwlocaties. Feitelijk is van het totale ontwikkelgebied Eemvallei, ongeveer de helft beschikbaar voor woningbouw.

Kansen hebben betrekking op haar strategische ligging binnen de MRA met directe nabijheid van de stad Almere en de natuur- en recreatiegebieden het Horsterwold en Eemmeer. Het gebied wordt omsloten door de rijkswegen A27 en A6 en vormt onderdeel van een fietsnetwerk met verbindingen naar Zeewolde en Almere. Inzet voor de toekomst is een uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer met koppeling met de toekomstige OV-verbinding Stichtselijn Almere – Utrecht, en een nieuw te realiseren OV-verbinding tussen Almere en Zeewolde. De natuurontwikkeling Eemvallei, centraal in het gebied, wordt als een van de belangrijkste identiteitsdragers van de nieuwe stad gezien.



HET INTERACTIELANDSCHAP

Interactielandschap Eemvallei Stad is gelijkwaardig opgebouwd uit de bouwstenen natuur, landschap, landbouw, energie, mobiliteit en wonen. Het baseert zich op een systeem van water, waarbij oude en nieuwe waternetwerken én groen als dragers dienen voor een ontwikkeling. Wonen maakt hier integraal onderdeel van uit.

Het toekomstbeeld toont een lineaire stad langs een nieuwe OV-as. De bebouwing voegt zich daarbij naar de structuur van het natuurgebied Eemvallei. Hier ontwikkelen landbouw en landschap zich binnen de milieufacturen en langs de verbindingen met de omgeving. Op de scheidslijn van natuur en stad ontstaat hier een divers gebied voor (stads)landbouw en recreatie.

WONINGBOUW GAAT HIER NIET TEN KOSTE VAN, MAAR VINDT PLAATS IN AANVULLING OP DE NATUUR

Dit landschap combineert functies om te komen tot een efficiënt optimum. Eemvallei kan met slimme combinaties en soms letterlijke stapeling ruimte bieden aan op termijn 50.000 woningen. Dit gaat niet ten koste van, maar vindt juist plaats

in aanvulling op de natuur. Want tegelijkertijd biedt deze locatie plek aan ca. 1.000 ha. bosbouw (5% van de bossenstrategie), 500 ha. water en biobased grondstoffenteelt, en ca. 1.000 ha. hoogproductieve landbouw. Deze landbouw genereert een opbrengst die 10 keer hoger is dan traditionele landbouw. Bij dit alles wordt rekening gehouden met de contouren van de geplande windmolens.

Ook toont het plan dat er in potentie plus 90.000 Mwh. wordt opgewekt (gelijk aan 12XL windmolens) bovenop de 288.000 Mwh die de geplande windmolens opwekken. Ofwel: hier winnen we energie voor 150.000 huishoudens, terwijl we eveneens de natuur versterken, voedsel produceren en investeren in duurzame mobiliteit. Synergie: het kán!

Eemvallei Stad vormt een ecosysteem waarin natuur, energie, klimaat, infrastructuur, landbouw en woningbouw met elkaar zijn verstrengd én elkaar verstevigen. Hier is geen sprake van verspilling, maar van optimaal gebruik van alle afzonderlijke bouwstenen. Water, land- en bosbouw zijn een stevig onderdeel van het Eemvallei-DNA.



WE VATTEN DE SYNERGETISCHE WERKING VAN HET GEBIED PUNTSGEWIJS SAMEN. BINNEN EEMVALLEI WORDT:

- een circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief stedelijk milieu gerealiseerd;
- meer en duurzamer voedsel, energie en bos geproduceerd dan op dit moment;
- ruimte geboden aan 100.000 bewoners met betaalbare woningen in een duurzame omgeving;
- nadrukkelijk gelet op mensen die de geborgenheid zoeken van het collectief en de institutie;
- een innovatief mobiliteitssysteem ontwikkeld en aangesloten op het stedelijk netwerk, waardoor autogebruik en -bezit minimaliseert;
- een zelfvoorzienend energiesysteem ontwikkeld, waarbij de omgeving profiteert van een energie-overschot;
- een ecologische schakel gevormd tussen de Oostvaardersplassen, het Horsterwold en de Veluwe;

+ 1.000 HA. BOSBOUW (5% VAN DE BOSSENSTRATEGIE)

+ 500 HA. WATER EN BIOBASED GRONDSTOFFENTEELT

+ 1.000 HA. HOOGPRODUCTIEVE LANDBOUW
/ 10 KEER X TRADITIONELE LANDBOUW

+ 90.000 MWH. ENERGIE (GELIJK AAN 12XL WINDMOLENS)

+ 50.000 WONINGEN



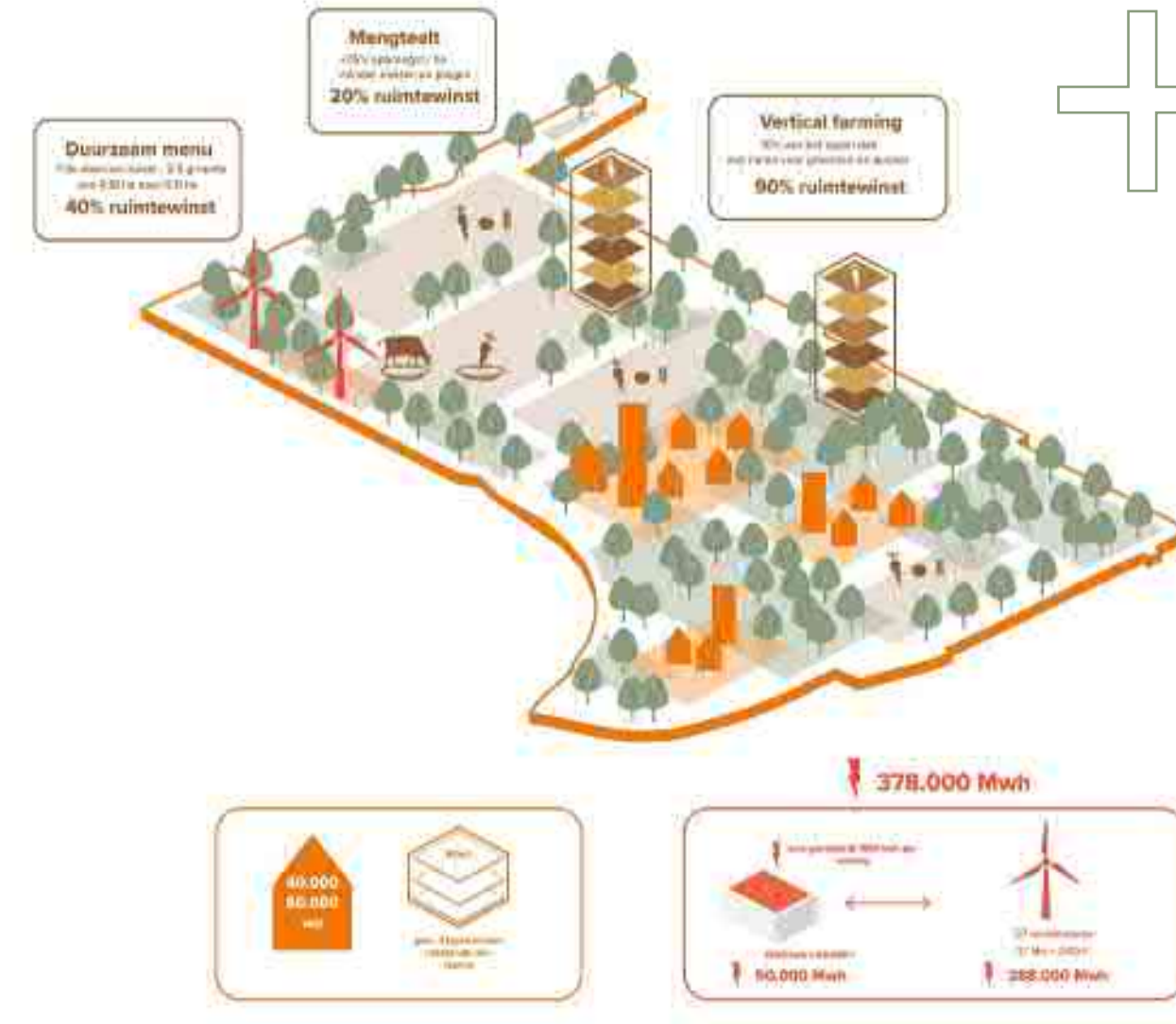
HUIDIGE SITUATIE:



NOODZAAK:

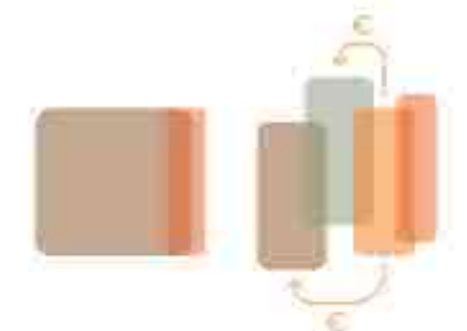


INTERACTIELANDSCHAP:



HET INTERACTIELANDSCHAP IS
 OPGEBOUWD UIT DE BOUWSTENEN
 ENERGIE, VERBINDING, KLIMAAT,
 LANDBOUW, WONINGBOUW
 EN NATUUR

STRATEGIE:





DE NIEUWE STAD

LEGENDA

(kleurtinten geven variaties aan in intensiteit)

- Wonen ± 80 wo/ha
- Wonen ± 60 wo/ha
- Wonen ± 40 wo/ha
- Wonen ± 20 wo/ha
- Wonen ± 5 wo/ha
- (Stads)landbouw compact
- (Stads)landbouw
- (Stads)landbouw
- Natuur als nuts
- Bos(land)bouw
- Bos(land)bouw
- Snelweg
- (Verbinding) HOD route primair
- (Verbinding) HOD route secundair
- (Natuur) Eemvallei
- (Klimaat) Waterloop
- (Klimaat) Retentie / nat
- Kernen / knooppunten
- Windmolens
- Mogelijke locatie werklandschap / locatie Datacenter

Figuur 5. Visiekaart





**DE KENMERKENDE
OMGEVINGSFACTOREN VAN
HET LANDSCHAP BRENGEN
DE UNIEKE IDENTITEIT VAN IEDER
WOONGEBIED NAAR VOREN.
ZE VORMEN HET STARTPUNT
VOOR DE ONTWIKKELING VAN
INDIVIDUELE WOONTYPOLOGIEËN
EN COLLECTIEVE FACILITEITEN,
VAN TUSSENWONINGEN MET DRIE
VERDIEPINGEN EN VLONDERS
OP HET WATER, TOT COLLECTIEVE
AQUAPONICS, ALS OOK MEER
VERDICHT STEDELIJK WONEN
MET RUIMTE VOOR WERKEN
EN VOORZIENINGEN.**



DE NATUUR ALS RUGGENGRAAT

In interactielandschap Eemvallei Stad vormt de natuur de basis voor de ontwikkeling van een woon- en leefgebied. Deze wordt hier niet toegevoegd, maar is er al. Dat natuurlijke fundament maken we zichtbaar en versterken we. De gebiedsontwikkeling verbinden we daarbij aan het culturele erfgoed van het landschap, door oude structuren te benutten die in de ondergrond verborgen liggen. Bodemdaling is onderdeel van het natuurlijke systeem. Deze omarmen we en zetten we in als ontwikkelkracht van het gebied door afgravingen ten behoeve van nieuwe waterrijke gebieden in samenhang met bebouwing op nieuwe zanddijken.

RUGGENGRAAT VOOR HOOGWAARDIGE NATUURONTWIKKELING

De belangrijkste drager van de nieuwe stad is het nieuwe natuurgebied Eemvallei: een 250 ha groot landschap dat door het studiegebied meandert. De Eemvallei vormt een robuust en dynamisch aquatisch ecosysteem én de ruggengraat voor hoogwaardige natuurontwikkeling. Eerste aanzetten hiervoor zijn door Stichting Flevo-landschap aan de noordzijde (Noorderwold) en door Staatsbosbeheer aan de zuidzijde gedaan. Samen met deze partijen maken we de koppeling tussen noord en zuid, wat de samenhang van dit gebied ten goede komt. Van belang is om een blijvende koppeling te creëren tussen bewoners en natuur, waarbij de bewoners van Eemvallei via een financiële constructie ook bijdragen aan deze natuur.

LANDSCHAPSMACHINE

Hier ontstaat een gebied dat in alle opzichten welig tiert: een actief “bos-groen-blauw-netwerk”, waarbij de kenmerken van het landschap doordringen in het stedelijke gebied. Wonen, infrastructuur, (stads)landbouw en groene ruimtes krijgen hierbinnen allemaal een plaats. Woongebieden voegen zich langs de fijnmazige kreekpatronen van de historische loop van de Eemvallei. Het typerende landschap - natte natuur, kleimoeras, natte graslanden en moerasbos - vormt een bijzondere woonervaring én geeft de woongebieden een eigen, natuurlijke identiteit.

WATERZUIVERING, VOEDSELVOORZIENING: DEZE LANDSCHAPSMACHINE WERKT ONVOORWAARDELIJK

Naast een eigen identiteit, vervult de natuur ook een belangrijke ecologische functie. Deze integreert met andere ecosysteemdiensten, zoals waterzuivering, waterberging, voedselvoorziening, ontspanning en recreatie. Het maakt van Eemvallei een levende, natuurlijke en werkende ‘landschapsmachine’ die onvoorwaardelijk voor de bewoners en de omgeving werkt.



ENERGIE-INCLUSIEF ONTWIKKELEN

Op termijn produceert Eemvallei Stad veel meer energie dan deze nieuwe stad verbruikt. Hierdoor zal het gebied per saldo meer bijdragen aan duurzame energie dan wanneer dit uitsluitend van de windmolens moet komen, zoals in de huidige plannen het geval is. Daarom wordt Eemvallei energie-inclusief ontwikkeld: energie wordt op zowel macro- als microniveau opgewekt.

EEN SMART GRID KOPPELT ENERGIENETWERKEN EN ZORGT VOOR BUFFERING VAN ENERGIE

Op gebiedsniveau levert het windmolenpark energie, mogelijk met gebruik van restwarmte van nabijgelegen datacenters. Op gebouwniveau winnen we zonne-energie op de daken. Ondergrondse warmtelussen onttrekken warmte uit de aarde. Een Smart Grid koppelt de netwerken aan elkaar en zorgt voor het laden en ontladen van accu's (bijvoorbeeld voor elektrisch vervoer). Deze maakt bovendien de buffering van energie mogelijk, zodat energieopwekking en energiebehoefte beter op elkaar kunnen worden afgestemd. Het watersysteem in het gebied dient (o.a.) voor warmteopslag in de winter en de onttrekking van koelte in de zomer.





NIEUWE STEDELIJKHEID EN MOBILITEIT

We gaan binnen Eemvallei Stad het autobezit- en gebruik minimaliseren, waarbij leefbaarheid en veiligheid centraal staat en omringende en bestaande infrastructuur niet verder wordt belast. De nieuwe stad wordt daartoe ontwikkeld via het HOD-principe (Hub Oriënted Development), met bebouwing in directe nabijheid van halten openbaar vervoer. Goede en veilige langzaam verkeeroutes koppelen de diverse woongebieden en verbinden de Eemvallei Stad met Almere en Zeewolde en omringende recreatiegebieden.

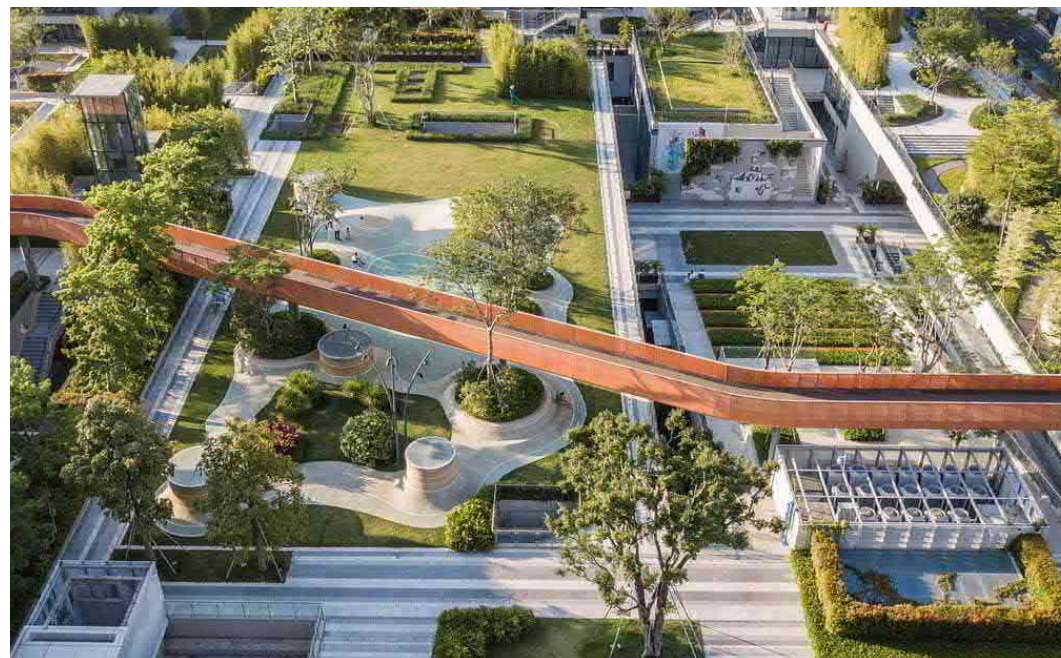
Bij start van de ontwikkeling wordt een vrijliggende HOV-baan aangelegd waarop bussen een snelle en efficiënte verbinding gaan verzorgen met Almere (Flevolijn, IJmeerverbinding), Zeewolde, Amersfoort en Hilversum / Utrecht. Deze 'ruggengraat' waarlangs Eemvallei Stad wordt ontwikkeld, sluit perfect aan op het bestaande busbanennetwerk van Almere. Bij de haltes van deze HOV-lijn komen Mobility-hubs, waar OV, (deel-)auto en (deel-)fiets samenkomen in efficiënte 'overstapmachines'. Hier worden eveneens de voorzieningen geconcentreerd alsmede het wonen

in hogere dichtheden. Deze centra worden door middel van aantrekkelijke loop-en fietspaden vanuit alle delen van Eemvallei Stad goed bereikbaar (15 minuten stad).

EEMVALLEI, DE MEEST HOV-VRIENDELIJKE STAD VAN NEDERLAND

Eemvallei Stad heeft alles in zich om de meest HOV-vriendelijke stad van Nederland te worden. De modal split van OV, fietsen en lopen vormen binnen Eemvallei Stad tezamen tenminste 75% van de totale verplaatsingen. Het aandeel OV wordt geraamd op ongeveer 15% - 20% voor het totale gebied en 25% voor de kernen rond de hubs. Ter vergelijking: het gemiddelde OV-aandeel voor gemeenten met ongeveer 100.000 inwoners ligt op ongeveer 5%.

De ligging en omvang van Eemvallei biedt voldoende vervoerwaarde voor de exploitatie van een hoogwaardig OV-systeem in het eindbeeld bij 100.000 inwoners. Eerste jaren kan worden volstaan met het laten rijden van een (gelede) bus over de vrije HOV-baan. De kostendekkende exploitatie van de bus wordt bereikt bij 5.000 woningen; gelede bus bij 10.000 woningen. Vanuit de ontwikkeling van Eemvallei Stad zal een financiële bijdrage worden geleverd aan de vervoersmaatschappij in de startfase van het project. Dit zodat vanaf moment van oplevering van de eerste woningen het openbaar vervoer ook echt ter beschikking staat.



Figuur 7. Nieuwe HOV-verbinding met locaties Mobility-hubs

HET HOD-PRINCIPE GAAT TOT DIEP IN DE PORIËN VAN EEMVALLEI EN WORDT GEBRUIKT OM DE FUNCTIES IN HET INTERACTIELANDSCHAP AAN ELKAAR TE KOPPELEN. VANUIT DE KERNEN, LANDBOUW, WOONGEBIEDEN, RECREATIEVE GEBIEDEN WORDEN IN DE TOEKOMST AUTONOOM RIJDENDE VOERTUIGEN ('PODS') VIA EEN EIGEN TRACÉ AANGEKOPPELD EN AFGEKOPPELD. ZO ONTSTAAT ER EEN NETWERK VAN PODS DIE AUTONOOM RICHTING DE CENTRALE AS BEWEGEN EN HIER OP EEN GROTERE LIJN AANTAKKEN. BINNEN HET NETWERK WORDEN KLEINSCHALIGE NETWERKEN AANGELEGD VOOR DEELMOBILITEIT DIE DE BASIS VORMEN VOOR DE DAGELIJKSE MOBILITEIT. SNELFIETSRoutes KOPPELEN DIT NETWERK AAN DE REGIO.



Een gelaagdheid in de mobiliteit
- met 'opgetilde' wandelpaden
bijvoorbeeld - versterkt
het gevoel van veiligheid.



Mobiliteitshub: stal je fiets en haal
een koffie-to-go voor je in de bus stapt.



36



Multifunctionaliteit en flexibiliteit onderscheiden
de hubs in Eemvallei. Juist hier is bijvoorbeeld
een plantenkas op zijn plek, om even te
ontspannen tijdens een tussenstop.



Een gewenst Eemvallei-toekomstbeeld:
daar waar auto's uit het straatbeeld
verdwijnen, kan er meer groen en ruimte
voor ontspanning verschijnen.

37

FLEXIBELE HUBS WORDEN MULTIFUNCTIONEEL ONTWIKKELD, VOOR NU EN VOOR LATER

Aan deze as komen er meerdere mobiliteitshubs die de overstap tussen (deel)auto, openbaar vervoer en fiets stimuleren. Het zijn de poorten naar de woon-, werk-, en recreatiegebieden en naar het productielandschap. Zij vormen daarbij het centrale middelpunt van de nieuwe kernen, met in directe nabijheid voorzieningen als onderwijs, gezondheid, scholen.

De mobiliteitshubs worden multifunctioneel. Tijdens de overstap van bijvoorbeeld auto naar OV, doe je hier een boodschap of verstuur je hier een pakket. Diverse actieve elementen - van kleine bedrijven en ateliers tot magazijnen - krijgen hier een plek. Daarmee worden de hubs als het ware de batterijen van het gebied. Hier wordt daadwerkelijk energie geproduceerd en opgeslagen. De hubs worden transcasco gebouwd. Wanneer in de toekomst een lagere vraag naar (deel)auto's optreedt, zijn de hubs om te vormen tot nieuwe structuren waar werken, wonen en stalling van nieuwe vervoermiddelen voor een nieuwe invulling zorgen.



De systeemontwikkeling van de nieuwe OV-lijn stemmen we af op nieuwe technologische ontwikkelingen. Denk daarbij aan een (elektrische) bus op een vrije baan, een autonome/zelfsturende bus, mogelijke lightrail en - op termijn - individuele autonome elektrische voertuigen ('pods') die rijden volgens een plug-in/plug-out systeem. Het behoort allemaal tot de mogelijkheden



Ørestad
in Kopenhagen



Water en groen zijn zodanig geïntegreerd binnen de ontwikkeling van Eemvallei Stad, dat ze positief bijdragen aan het klimaat van het gebied.

GROEN ALS NUTSVOORZIENING, WATER ALS STADSREINIGER

In het interactielandschap profiteren en versterken alle aspecten elkaar. Naast het feit dat vanzelfsprekend elke woning is aangesloten op een warmte- en stroomnet, is groen ook een nutsvoorziening in de nieuwe stad Eemvallei.

GROEN TOT AAN DE VOORDEUR IS IN EEMVALLEI EEN BASISVOORZIENING

Groen tot aan de voordeur, dat is in Eemvallei Stad een basisvoorziening. Elke woning en elk gebouw heeft uitzicht op groen en blauw én gaat daar ook een directe, fysieke relatie mee aan. Het landschap adert door de stad, buffert en zuivert regenwater om het vertraagt af te voeren richting de retentiegebieden aan de randen. Het watersysteem van Eemvallei Stad fungeert daarbij als ‘stadsreiniger’, waarbij grijs water wordt gereinigd door

diverse planten- en rietsoorten. Overtollig (regen)water wordt gebufferd voor drogere periodes en tot die tijd opgeslagen in een netwerk van watertorens. In de zomer wordt hittestress juist voorkomen door weelderige begroeiing in het landschap, dat daardoor verkoelend werkt.

HET SAMENSPEL VAN WATER EN GROEN KOELT DE OMGEVING, ZUIVERT DE LUCHT EN STIMULEERT DE BIODIVERSITEIT EN RECREATIEVE KWALITEIT

Het resultaat van dit alles? Een koelere omgeving, verbeterde luchtkwaliteit, rijke biodiversiteit én veel recreatieve kwaliteit. Elke woning en elke bewoner van Eemvallei Stad ervaart hier - vanwege dit sterke natuurlijke netwerk - een directe verbinding met het landschap. Het is daardoor bovendien een perfecte plek voor recreatie en ontspanning in het groen, daar waar in Nederland zoveel behoefte aan is.





42

In Eemvallei Stad gaan innovatieve landbouw, stadslandbouw, bosbouw en voedselbos hand in hand: ook hier treedt synergie op. Bewoners leven hier letterlijk met de natuur, maar hebben (het gemak van) de stad binnen handbereik.

INNOVATIEVE (STADS-)LANDBOUW

Eemvallei Stad biedt ruimte voor experiment, zo ook op het terrein van landbouw. Hier werken boeren samen met onderwijsinstellingen en innovatie-ondernemers. Samen komen ze tot vernieuwende oplossingen voor productieverhoging die stuk voor stuk dienend zijn aan deze zelfvoorzienende stad. De landbouw richt zich vooral op menselijke consumptie, zonder tussenkomst van dierlijke producten i.v.m. calorieverlies, om tot een efficiënte productie te komen.

VERTICALE GROENE- EN FRUITTEELT GARANDEERT LOKALE PRODUCTIE, DISTRIBUTIE EN CONSUMPTIE

Binnen de woongebieden verrijzen vertical farms, verticale boerderijen. Groente- en fruitteelt wordt hier gestapeld. Met specifieke ledverlichting en kassen op het dak, leveren deze innovatieve moestuinen meer per vierkante meter grondoppervlak. Dit kan oplopen tot een opbrengst die per vierkante meter tweehonderdmaal zo hoog is. Hier worden komkommers, sla en champignons gegroeid, onder de neuzen van de mensen die ze zullen eten. Door de lokale productie, distributie en consumptie worden transportbewegingen verminderd. Rondom de kernen

voorziet Eemvallei in hoogproductieve grondgebonden landbouw met strokenteelt en geautomatiseerde oogst. Deze stroken - van bijvoorbeeld peen, ui, bonen en boekweit - vormen een natuurlijke plaagbestrijding en hebben daardoor minder gewasbespuiting nodig. Kleine zaai-, onkruid- en oogstrobots bewerken het land. Compacte landbouwmachines zorgen voor minder verdichting van de bodem, zijn schaalbaar en kosten minder in verhouding tot reguliere grote landbouwvoertuigen. De boer houdt regie.



43



BOSBOUW

Perceelranden met bomenlanen vergroten de CO₂-opname en leveren aan het einde van de levensduur hout als grondstof voor de bouw, want bosbouw is de toekomst!

TOEKOMSTIGE WONINGEN WORDEN MET 'EIGEN' HOUT GEBOUWD

In overeenstemming met de bossenstrategie van de Rijksoverheid wordt bosbouw een kwaliteits- en duurzaamheidsdrager van Eemvallei Stad. Houtbouw is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Hierbij worden de eerste woningen - gebouwd met 'extern' hout - direct gecompenseerd in het gebied, door bossen aan te planten. De opzet hiervan is in lijn met natuurvolgend bosbeheer, met in eerste instantie snelgroeiende pioniersoorten (populier, berk) en vervolgens diverse climaxsoorten (beuk). Het terugplanten van bomen garandeert grondstoffen voor later: de toekomstige woningen worden met 'eigen' (lokaal geplant en gewonnen) hout gebouwd. Houtbouw biedt daarnaast de basis voor een klimaatpositieve ontwikkeling (negatieve CO₂ balans).



VOEDSELBOSSEN BIEDEN VOEDSEL ÉN DE ERVARING VAN APPELS PLUKKEN EN NOTEN RAPEN

VOEDSELBOSSEN

Nieuwe voedselbossen vervangen voor een deel de traditionele landbouw in Eemvallei. In de nieuwe situatie transformeert het agrarisch landschap. Enerzijds naar een kleipolderlandschap met natte moerasbossen en droge bossen. Anderzijds naar meer gecultiveerd parkbos met fruitbomen, struiken en vruchtdragende planten en kruiden. Deze voedselbossen bevinden zich dicht bij de nieuwe woonbebouwing. Wat betekent dat concreet? Dat kinderen de appelbomen vanuit hun slaapkamerraam kunnen zien. De voedselbossen van Eemvallei Stad bieden niet alleen het voedsel an sich, maar ook de ervaring van appels plukken, noten rapen en kruiden ontdekken, en dat allemaal 'in de achtertuin'.



EEN VOEDSELBOS REALISEREN GAAT NIET VANZELF, JE HEBT ER EEN BOER VOOR NODIG DIE ZOWEL BOER, ALS BEHEERDER, PLACEMAKER EN WIJKWERKER IS. DUS HERENBOER DIE WERKT MET EN VOOR DE BETREFFENDE WOONGEMEENSCHAP.



EEN VOLLEDIG WOONGEBIED

Compacte en geclusterde woningbouw omgeven door veel openbaar groen. Diverse woonmilieus, vele functies en de stad nabij. Groenten en fruit, gegroeid en geplukt in eigen stad. Eemvallei wordt een volledig woongebied, met veel (keuze)vrijheid voor iedereen.

EEN DIVERSITEIT AAN WOONMILIEUS, EEN RIJKE MIX AAN MENSEN

Eemvallei Stad biedt een woon- en leefmilieu dat invulling geeft aan de ontwikkelingen en uitdagingen van deze tijd. De compacte woningbouw laat ruimte voor openbaar groen en een stevig landschappelijk raamwerk in de flanken. Die woningbouw is zeer divers te noemen: van boswoningen tot waterwoningen en van rijwoningen tot zeslaagswoningen. Eemvallei Stad garandeert daarmee een diversiteit aan woonmilieus, met een grote variatie aan functies en typologieën én een rijke mix aan mensen.

VAN STARTERSWONINGEN TOT WOONGEMEENSCHAP

De nieuwe kernen bieden een inclusief woonmilieu met ruimte voor jongeren en niet meer zo jong. Bewoners

die willen profiteren van het voorzieningenniveau op loopafstand, in een duurzame stad verweven met het landschap. Hier is ruimte voor starters en 1- en 2-persoonshuishoudens en voor degenen die gemak zoeken een appartement of compacte stadswoning. De flanken bieden een ideale plek voor (jonge) gezinnen die een ontspannen en groene woonomgeving zoeken. Daarbij biedt Eemvallei Stad ruimte aan de eerste generatie Almeerders en Zeewoldenaren die weer willen pionieren en op eigen kracht, óf met een eigen collectief, een droomhuis of ideële woongemeenschap willen realiseren.

Meer dan ooit verlangen mensen goede bereikbaarheid en verbinding enerzijds en veel groen en duurzaamheid anderzijds. Heel lang leken dat de tegenstellingen tussen stedelijk en landelijk onverenigbaar. In Eemvallei Stad komt dit alles samen binnen het natuurlijke interactielandschap. Hier zijn zowel de '15-minute city' als eigen voedselproductie belangrijke uitgangspunten. Alle dagelijkse behoeften - werk, inkopen, recreëren, sport, flexplekken e.d. - zijn in 15 minuten te voet of per fiets te bereiken. Tegelijkertijd weten mensen in Eemvallei waar hun appels, uien en het hout van hun huis vandaan komen.

Die wens - het 'willen weten' en 'verbinding voelen' - gelden ook voor (de winning van) energie, water, kleding en woningen. Wonen in de Eemvallei Stad past perfect bij dat bewustzijn. Wonen in het interactielandschap betekent immers dat je woont waar je voedsel en je energie wordt geproduceerd. Ook biedt het een antwoord op de wens om meer en vaker te ontspannen in het groen: bewoners hebben het natuurgebied hier aan huis, en andersom vormen zij de bewoners van het natuurgebied. En dat met Almere, Zeewolde en de rest van de (rand)steden uitstekend ontsloten op allerlei manieren.



Hier zijn zowel de 15-minute city als eigen voedselproductie belangrijke uitgangspunten

WONINGTYPES

ZESLAAGSWONINGEN



WATERWONINGEN



BOSWONINGEN



RIJWONINGEN



GEMENGD



SOCIALE WONINGBOUW







PIONIEREN, GRENZEN VERLEGGEN EN DURVEN DROMEN

Eemvallei borduurt voort op de Flevolandse traditie van pionieren, grenzen verleggen en durven dromen. Flevoland is “man-made-land” en Eemvallei Stad is daarvan een nieuw hoofdstuk. Alle ingrediënten waar Flevoland in uitblinkt: natuur, landbouw, bossen, energieopwekking en wonen vormen samen de (polder)stad van de toekomst. Het toekomstperspectief schetst een uitdagende ontwikkelrichting. Waarbij de basis - het concept - bepaald wordt in het allereerste begin. Het plan borduurt daarbij voort op alle goede elementen die er al zijn.

KANSSEN VOOR ALMERE EN ZEEWOLDE

Eemvallei Stad is er niet alleen voor de eigen inwoners, maar zal ook een wezenlijke toevoeging zijn voor bestaand Zeewolde en Almere. Voor Zeewolde biedt Eemvallei een geweldige kans om zich op een geheel nieuwe wijze te profileren als gemeente als duurzame gemeente waar natuur, landbouw, wonen en energieopwekking samengaan. Tevens biedt het inwoners van Zeewolde een sterk verbeterde regionale en landelijke ontsluiting per openbaar door aan te takken op het HOV-netwerk

van Eemvallei Stad. Vanuit Almeers perspectief past Eemvallei Stad in de Almeerse traditie van het realiseren van visionaire grootschalige ontwikkelgebieden. Minstens zo belangrijk is dat er een grote impuls wordt gegeven aan de enorme vraag naar betaalbare woningen. Jarenlang blonk Almere uit in betaalbaarheid, maar in de afgelopen jaren maakt de stad een zodanige prijsontwikkeling door dat er voor de nieuwe generatie Almeerders heel weinig (betaalbare) kansen zijn om een woning te vinden binnen de Almeerse stadsgrenzen.

Samen met de toekomstige bewoners, huidige expertise en de ervaring van de marktpartijen bouwen we door op dat wat vertrouwd is. We brengen dat vertrouwen naar een niveau dat toekomstbestendig is, en beter is voor klimaat, mens en dier.

LIVING LAB

In Eemvallei Stad wonen in de toekomst ongeveer 100.000 inwoners, waarvan circa 70% behorend tot de beroepsbevolking. Inzet is wat betreft werkgelegenheid zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn en uitgaande pendel te voorkomen. De nieuwe stad zal naast basisvoorzieningen (winkels, scholen, dienstverlening e.d.)

daarom ook ruimte bieden een nieuwe werklocaties. Het bijzondere karakter van Eemvallei Stad, waarbij de kringlopen van stad, natuur en agrarische productie met elkaar worden verbonden, biedt bij uitstek kansen voor nieuwe innovatieve bedrijvigheid. Met vestiging van organisaties en bedrijven die zich richten op onderzoek/ research en productie van (stads)landbouw, bosbouw, energie en mobiliteit. En haar kruisverbanden. In totaal houden we in Eemvallei rekening met zo’n 250 ha (6% van het totale gebied) aan werklandschappen, zoals in de oksel van de A27 en N305 en oksel van A27/A6. En zijn onderdeel van woon/werkmilieus in de nieuwe kernen. Deze laatste zullen zich daarbij profileren als Innovatie Districten: binnenstedelijk, multifunctioneel en met een hoge dichtheid van innovatieve bedrijven. Daarbij biedt de bouw van deze nieuwe stad op zichzelf ook een enorme werkgelegenheid voor een lange tijd die voor een groot deel vanuit de regio zal worden ingevuld, met alle kansen voor SROI van dien.

Indacht het denken van Oosterwold willen we Eemvallei Stad nadrukkelijk ontwikkelen door en met de toekomstige bewoners én gebruikers van het gebied. Vanaf de eerste schetsen zullen we ook de inwoners van Zeewolde

en Almere bij de planvorming betrekken. Dat geldt even zozeer voor bestaande gebruikers als de landbouwers, het Windmolenpark Zeewolde en de natuurorganisaties. Specifieke aandacht zal er zijn “pioniers” van Oosterwold Almeerse zijde. Ook zij krijgen een rol in het ontwikkelproces om te zorgen dat hun denken en ervaringen betreffende zelfrealisatie ook binnen de Eemvallei Stad vorm krijgen. Deze samenwerking zorgt ervoor dat dorpen en wijken met elkaar verbonden worden op basis van dezelfde waarden. Daarmee wordt het delen van kennis een groot goed en ontstaat er letterlijk een natuurlijk verbinding tussen de mensen met de natuurgroei als winst.



PARTICIPATIE ZIT IN HET DNA VAN HET GEBIED

Vanaf dag één zullen we gaan werken aan een “Platform Samenwerking Eemvallei” waarbinnen partijen verbonden aan dit initiatief samen met bewoners, bedrijven, kennisinstellingen en overheid nadenken over, en werken aan deze nieuwe stad. Natuurlijk met een web-platform met ruimte voor inbreng en discussie. Maar we zullen veel verder gaan, en door middel van enquêtes, stadspolls en interactieve ontwerpsystemen en besluitvormingsmiddelen toekomstige bewoners, ondernemers en bedrijven de mogelijkheid geven om mede hun stad te bepalen. Niet vanuit een kantoor in Amsterdam of Rosmalen, maar met de poten in de eigen zeelei geeft het Platform vorm aan de stad, wijk, straat, woning, voedselbos en verticale kas binnen Eemvallei Stad.

SAMENWERKING ONDERWIJS EN BEDRIJFSLEVEN

Wat betreft de ontwikkeling en realisatie zal nadrukkelijk de samenwerking worden gezocht met onderwijsinstellingen in Flevoland. En zal gewerkt worden met lokale en regionale bedrijven om werkgelegenheid in deze regio te stimuleren. Het Platform zal opleidings-, stage-, leer- en werkprojecten aanbieden op lbo/mbo/hbo/wo-niveau. Dit ook vanaf het allereerste begin en de volle breedte van de opgave. Partners binnen het project bieden deze garantie.

Samenwerkingen worden gezocht met regionale, landelijk en internationale onderwijsinstellingen. Denk vooral aan de AERES-hogeschool in Dronten, waarvoor duurzame voedselproductie een speerpunt is. Eemvallei Stad kan voor AERES een real life laboratorium bieden. Een ander voorbeeld is de Wageningen University, die wereldwijd toonaangevend is het op het gebied van gezond en voedsel. Onze ambitie is steeds te zoeken naar verbetering en innovaties. Dit maakt de Eemvallei tot hét Living Lab wat betreft duurzaamheidsontwikkelingen binnen Nederland en voorbeeldstellend wereldwijd.

EEMVALLEI ZAL HÉT LIVING LAB BINNEN NEDERLAND WORDEN WAT BETREFT DUURZAAMHEIDSONTWIKKELINGEN, EN VOORBEELDSTELLEND WERELDWIJD.



Dit plan vraagt om denkers om het plan vorm te geven. En om makers die het met ons kunnen realiseren. Die denkers en doeners worden straks de bewoners van dit natuurlijke gebied en ervaren meer dat zij zelf toegevoegde waarde hebben op hun woongenot. Daarom gaan we starten met mensen uit de omgeving, wie wil hier wonen en wil het mede mogelijk maken. Daarbij vinden we belangrijk om relaties te leggen met kennisinstututen.

Kom leren en leer ons wat we hier allemaal met elkaar voor elkaar kunnen krijgen. Innovaties willen we horen op gebied van het kweken van een tomaat. Maar we willen ook weten hoe kunnen we opgevangen water nog beter zuiveren. Wie denkt met ons na over combinatie mobiliteit met de natuur. Hoe groeit een aardbeienplant op het balkon?

Dat vraagt om enthousiastelingen die in dit gebied willen werken. Van stage plekken tot aan knappe koppen met veel ervaring. Maar ook jongens en meiden die mee willen oogsten, die hout willen kappen waar we huizen mee gaan bouwen. In dit gebied doen we het met elkaar en voor elkaar. Ontwikkelen, is leren van elkaar, samenwerken met elkaar, het maken met elkaar en het beheren met elkaar. Daar zijn allemaal mensen bij nodig die begrijpen dat we hier gezamenlijk een betere plek willen maken. Een gebied dat mee groeit met wat de toekomst vandaag al van ons vraagt. Dat kunnen we niet alleen en willen we niet alleen. Dat begint met het samen aanplanten van bomen tot aan het aanleggen van wadi's. Daarom de oproep dat we met kennisinstututen, branche verenigingen, boeren, bedrijven en iedereen die maar een steentje bij wil dragen kennis willen maken. Werk hier mee aan de natuurlijke en menselijke groei van de Eemvallei.

EERSTE STAPPEN ZIJN GEZET

Dit plan schetst een beeld voor de ontwikkeling van Eemvallei Stad én de verdere toekomst van dit gebied. Om te komen tot dit toekomstperspectief, is een nauwe samenwerking tussen diverse betrokken partijen nodig. Samen komen we stap voor stap tot de beoogde synergie van de nieuwe stad.

BONDGENOOTSCHAP VAN BETROKKEN PARTIJEN

Voor de eerste fase in deze ontwikkeling is een aanzet gedaan, onder andere met Windmolenpark Zeewolde, die er haar eerste windmolens plaatst. Daarnaast maken Stichting Flevo-landschap en Staatsbosbeheer zich samen met Provincie en gemeenten Almere en Zeewolde hard voor de doorontwikkeling van het natuurgebied Eemvallei. Diverse grondeigenaren en gebiedsontwikkelaars verenigden zich om te komen tot een evenwichtige ontwikkeling, met ruimte voor de integrale combinatie van natuur, (stads)landbouw, wonen en energie.



DE BOUWSTENEN VOOR DE EERSTE FASE ZIJN:

60

EEMVALLEI-NOORD

De eerste fase van de Eemvallei-ontwikkeling aan de noordzijde is feitelijk al gestart.

Als voorbeeld en ter inspiratie ontwikkelden we een uitwerking van de wijze waarop de noordzijde van Eemvallei Stad zich de komende jaren kan ontploegen.

De keuze voor de noordzijde is evident: de locatie sluit direct aan op de stad Almere en op de wegen en OV-hoofdinfrastructuur van regio en stad. Natuurgebied Eemvallei is hierbij een logisch vervolg op het al gerealiseerde natuurgebied Noorderwold.

De gronden zijn bovendien grotendeels in handen van het Rijk en professionele vastgoedpartijen.

De bouwstenen voor de eerste fase zijn:

+ HET GEDUIDE PLANGEBIED WORDT BESCHOUWD ALS ÉÉN INTEGRAAL ONTWIKKELGEBIED WAARBIJ VANUIT DE BELEMMERINGEN EN KANSSEN GEZOCHT IS NAAR EEN LOGISCHE EN DUURZAME ZONERING VAN NATUUR, (STADS)LANDBOUW, INFRASTRUCTUUR, BOSBOUW EN WONEN.

+ IN DIT DENKEN HEBBEN ALLE GRONDEIGENAREN HUN EIGENDOM SAMENGEVOEGD EN IS DE NIEUWE NATUUR VAN DE EEMVALLEI “INGEREKEND”. TOTAAL GAAT HET OM 1.500 HA ONTWIKKELGEBIED, WAARVAN 266 HA VOOR HET NATUURGEBIED EEMVALLEI, EN 450 HA BESTEMD VOOR WONINGBOUW (CIRCA 28% VAN HET TOTALE AREAAL).

+ HOOG VERDICHTTE WONINGBOUW (80 WONINGEN / HA) IN HET HART, TOT LANDELIJK WONEN (5 WONINGEN / HA) IN DE FLANKEN.

+ DE AANLEG VAN DE OV-LIJN OVER DE VAN DER WULPWEG, GEKOPPELD AAN MOBILITEITSHUBS IN DE KERNEN.

+ EEN POSITIONERING VAN DE WONINGBOUWLOCATIES DIE REKENING HOUDT MET DE ARCHEOLOGISCHE ONDERGRONDEN HISTORISCHE LOOP VAN DE EEM.

+ DE ONTWIKKELING VAN PRODUCTIEBOS/HOUTBOUW LANGS DE RIJKSWEGEN A6 EN A27.

+ DE ONTWIKKELING VAN 40 HA NATUURGEBIED EEMVALLEI AANSLUITEND OP NOORDERWOLD.

61



DE EERSTE FASE VAN EEMVALLEI BIEDT EEN FORSE EERSTE AANGEZET VOOR DE NIEUWE STAD

In totaal is er in de 1e fase ruimte voor ongeveer 18.500 woningen: een forse eerste aanzet voor de nieuwe stad, met 40.000 inwoners. De drie kernen tellen tussen de 3.000 - 4.000 woningen / 6.000 – 8.000 inwoners

en hebben daarmee een gezonde basis voor volwaardige wijkvoorzieningen. Het feitelijke woon- en voorzieningenprogramma wordt vormgegeven in een volgende planfase.

Vooralsnog benoemen we als kwaliteitsuitgangspunten het volgende:

+IN DE DRIE KERNEN EEN VERDICHTTE STEDELIJKE ONTWIKKELING MET MAXIMAAL 6 – 8 LAGEN HOGE WONINGBOUW, MET DE “KERKTOREN” ALS UITZONDERING.

+60% GESTAPELD EN 40% GRONDGEBONDEN.

+30% SOCIAAL, 70% MIDDELDURE EN DURE HUUR/KOOP.

+5% ZELFREALISATIE, 95% VANUIT COLLECTIEF EN/OF ONDER REGIE VAN PROFESSIONELE PARTIJEN

+WERK-, ONDERWIJS, MAATSCHAPPELIJKE EN CULTURELE VOORZIENINGEN OP MAAT VAN HET AANTAL INWONERS VAN DE KERNEN.

*SAMEN WILLEN WE DIT NIEUWE,
DUURZAME STUK NEDERLAND MOGELIJK MAKEN*

VERZOEK TOT VERVOLG

Eemvallei: een innovatieve en onconventionele samenwerking Samenwerkingsverband Eemvallei heeft dan ook de wil en het vertrouwen om - in samenspraak en met steun van overheden – dit toekomstbeeld te vertalen in een concreet plan gericht op uitvoering binnen enkele jaren. De nieuwe stad zal daarbij komende jaren vorm kunnen krijgen, te beginnen op die kavels langs de HOV-route die al in handen zijn van private partijen en het Rijk en waar er géén langjarige afspraken zijn met landbouwers ten aanzien van huur en pacht. Zo kan ongeveer de helft van het als “rood” geormerkte gebied tot ontwikkeling worden gebracht.

De ontwikkeling van Eemvallei vraagt om een ‘grote coalitie’ van grondeigenaren, professionele ontwikkelende marktpartijen, beleggers, woningcorporaties en bouwers. De initiatiefnemers zijn in staat Eemvallei Stad te ontwikkelen en bouwen, maar willen benadrukken dat er alle ruimte is voor nieuwe toetreders. De overheid heeft daarbij een dubbelpositie als publieke grondeigenaar (Rijksvastgoedbedrijf) en als vertegenwoordiger van het publieke belang. Samen zullen private en publieke partijen zich moeten verenigen in een gezamenlijke gebiedsontwikkelingsmaatschappij waar kennis en kunde gebundeld wordt. Hierbij zal nauw samengewerkt worden met natuur- en landbouworganisaties. Gezien de noodzaak om hier in een grote getallen en in hoog tempo woningen te realiseren, zullen innovatieve en wellicht onorthodoxe instrumenten ingezet moeten worden. Ook in die zin kan Eemvallei binnen Nederland een voorbeeldproject worden van alliantievorming en samenwerking tussen publiek en privaat.

COLONFON & COPYRIGHT

- Dit Toekomstperspectief is tot stand gekomen door een samenwerking tussen: AM – AMVEST – ALLIANTIE – HEIJMANS.
- Ontwerp Interactielandschap: IMOSS
- Tekst en vormgeving Studio Heijmans
- Informatie: info@eemvalleistad.nl & www.eemvalleistad.nl



EEMVALLEI STAD

EEN NIEUWE STAD, BETAALBAAR, SNEL EN DUURZAAM