

# Noorderwold-Eemvallei

## Ontwikkelplan Eerste Fase (Initiatief I 900)



# Noorderwold-Eemvallei

## Ontwikkelpun Eerste Fase (Initiatief I 900)

In opdracht van Het Flevo-landschap en Stichting ERF  
Feddes/Olthof landschapsarchitecten bv

Oktober 2017, Utrecht

**FEDDES|OLTHOF**  
landschapsarchitecten



Wulptocht

# Inhoud

|          |   |           |  |  |
|----------|---|-----------|--|--|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>  | <b>7</b>  |  |  |
| <b>2</b> | <b>FLEVOLANDS LANDSCHAP</b>                                 | <b>9</b>  |  |  |
| 2.1      | Ruimtelijke karakterstiek                                   | 9         |  |  |
| 2.2      | Maaiveldhoogtes   | 12        |  |  |
| 2.3      | Watersysteem  | 13        |  |  |
| 2.4      | Randvoorwaarden en aanknopingspunten                        | 14        |  |  |
| <b>3</b> | <b>OPGAVE IN BEELD</b>                                      | <b>19</b> |  |  |
| 3.1      | EHS-compensatie   | 19        |  |  |
| 3.2      | Gradiënten  | 19        |  |  |
| 3.3      | Standplaatsfactoren   | 20        |  |  |
| 3.4      | Compensatie Windpark Zeewolde                               | 22        |  |  |
| 3.5      | Landschapskavel Oosterwold                                  | 24        |  |  |
| 3.6      | Positie ERF en SFL  | 25        |  |  |
| 3.7      | Kralen  | 26        |  |  |
| <b>4</b> | <b>ONTWIKKELPLAN</b>  | <b>29</b> |  |  |
| 4.1      | Intergratie natuur en landbouw                              | 29        |  |  |
| 4.2      | Beperkt afgraven en gedeeltelijk opzetten van peil          | 30        |  |  |
| 4.3      | Eemvallei van nat/open naar droog/besloten                  | 33        |  |  |
| 4.4      | Aansluiten op omgeving                                      | 36        |  |  |
| 4.5      | Landschapskavel Oosterwold: zoeklocaties rood               | 38        |  |  |
| 4.6      | Landschapskavel Oosterwold: ontsluiting en toegankelijkheid | 39        |  |  |
| 4.7      | Landschapskavel Oosterwold: natuur en publiek groen         | 40        |  |  |
| 4.8      | Landschapskavel Oosterwold: water                           | 40        |  |  |
| 4.9      | Kralen  | 40        |  |  |
| 4.10     | Doorkijk naar toekomst                                      | 40        |  |  |
| 4.11     | Ruimtegebruik en functies Eerste Fase Noorderwold           | 42        |  |  |
| <b>5</b> | <b>BEGROTING</b>  | <b>46</b> |  |  |
| <b>6</b> | <b>OMGEVINGSMANAGMENT</b>                                   | <b>48</b> |  |  |
| <b>7</b> | <b>PLANNING</b>   | <b>49</b> |  |  |
| <b>8</b> | <b>ONTWIKKELSTRATEGIE</b>                                   | <b>50</b> |  |  |
| 8.1      | Eigendomssituatie   | 50        |  |  |
| 8.2      | Verschillende snel- en hardheden                            | 50        |  |  |
| 8.3      | Roodkavels zelfstandig entiteiten binnen plangebied         | 51        |  |  |
| 8.4      | Ontwikkelstrategie roodkavels                               | 52        |  |  |
| 8.5      | Eindgebruikersregeling                                      | 54        |  |  |
| 8.6      | Risicomanagement  | 54        |  |  |
|          | <b>COLOFON</b>  | <b>57</b> |  |  |



Laanbeplanting in berm Ibisweg

# 1 Inleiding

Het plangebied van de eerste fase Noorderwold-Eemvallei heeft een totale omvang van zo'n 185 hectare. Binnen dit gebied gaat Het Flevo-landschap in het kader van natuurcompensatie 68,5 hectare moeras en 36 hectare bos met voorrang realiseren. Van het totale plangebied ligt circa 70 hectare binnen de plangrenzen van Oosterwold en 115 hectare daarbuiten. Voor de ontwikkeling binnen Oosterwold gelden de kaders en uitgangspunten uit de Besluitvorming Oosterwold van juni 2016, wat inhoudt dat er gekoppeld aan de realisatie van natuur en landbouw ook een bepaalde oppervlakte aan zoekgebied voor 'rood' gereserveerd zal worden.

Dit document bevat de uitwerking van de Eerste Fase van het project Nieuwe Natuur Noorderwold, in de vorm van het Ontwikkelplan met toelichting gericht op het plangebied gelegen binnen de begrenzing van de Structuurvisie Oosterwold, in samenhang met het Voorlopig Ontwerp voor de eerste fase Noorderwold-Eemvallei.

Het Ontwikkelplan dient als onderbouwing voor de goedkeuring van de gebiedsregisseur Oosterwold als grondlegger voor de te sluiten anterieure overeenkomst. Dit Ontwikkelplan, als onderdeel van de Planuitwerking Noorderwold-Eemvallei, dient tegelijkertijd als basis voor de te sluiten Realisatieovereenkomst Programma Nieuwe Natuur met de provincie Flevoland.

Het roodrecht binnen het Oosterwold is slechts als zoeklocatie opgenomen en vraagt nog een nadere uitwerking.

Binnen de Eerste Fase Noorderwold-Eemvallei is tevens een reservering opgenomen voor het project 'Een vierkante meter natuur', een kraal binnen Noorderwold en ander project uit het Programma Nieuwe Natuur. De kraal 'Pioniernatuur Flevoland' zal niet landen binnen het plangebied van de Eerste Fase Noorderwold, maar daarbuiten.

## *Doelstelling*



Het Flevo-landschap en ERF streven naar een halfopen landschap, waarin natuur, biologische landbouw en rode functies organisch samengaan. De ambitie is integratie, interactie en uitwisseling van natuur en landbouw rondom een zichtbare Eemvallei. Dit zal de natuurlijke rijkdom op het platteland vergroten, zowel boven de grond (insecten, akkervogels) als in de bodem (wormen, kevers, schimmels en bacteriën). Het landschap dat zo ontstaat vormt een aantrekkelijke omgeving om te recreëren en te wonen.





Plangebied Noorderwold-Eemvallei

**Legenda**

-  Plangebied Noorderwold-Eemvallei Eerste Fase
-  Plangrens Oosterwold



## 2 Flevolands landschap

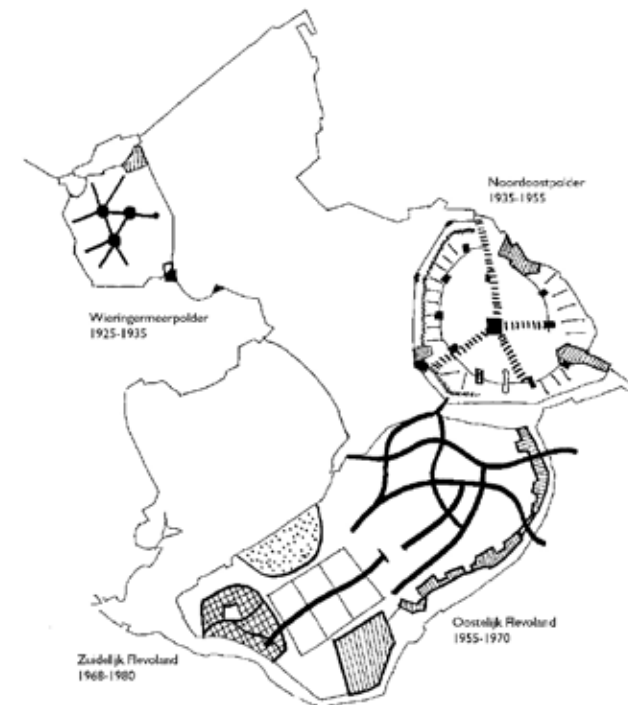
De kavels waar het Flevo-landschap en ERF over kunnen beschikken voor het Ontwikkelplan Eerste Fase zijn bekend. Deze kavels zijn reeds in eigendom bij SFL, met uitzondering van één kavel dat op korte termijn door de provincie aan SFL zal worden overgedragen. Daarmee liggen de plangrenzen voor het Ontwikkelplan van de Eerste Fase vast. De planuitwerking is gebaseerd op de lagenbenadering van het landschap, waarbij de condities van de ondergrond de basislaag vormen. Daarboven wordt rekening gehouden met randvoorwaarden, zoals de Structuurvisie Oosterwold en beperkingen voor het plangebied, met name de aanwezigheid en geplande uitbreiding van de A6 en de geplande windturbines. Binnen deze kaders is het plan gemaakt, dat moet passen bij het karakteristieke idioom van het Flevolandse landschap.

### 2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied Noorderwold-Eemvallei ligt aan de rand van de open ruimte van het 'landbouwhart' van Zuidelijk Flevoland, dicht tegen Almere aan. Vanuit het plangebied is de bebouwing van Almere op

een aantal plekken zichtbaar. Twee fietspaden, die de barrières van de Lage Vaart en de A6 kruisen, verbinden de groenstructuur van Almere met de toekomstige nieuwe natuur in het plangebied. Ten opzichte van de uitgestrekte open ruimte van het landbouwhart is het landschap van het plangebied meer ingekaderd door de struweel- en boombeplanting langs de A6, de laanbeplanting langs de Ibisweg en de haaks op deze lange lijnen geplaatste bosschages langs de fietsverbindingen en de Grote Trap. Het gebied is door zijn lange lijnen en maat van de kavels duidelijk herkenbaar als onderdeel van het Flevolandse polderlandschap, maar heeft een relatief kleinschalig karakter. Een opvallend landschapselement is de poldertocht (Wulptocht) die langs de Grote Trap loopt, met een brug de Ibisweg kruist en vervolgens als een bajonet door het plangebied heen naar de A6 loopt. De ligging vlak bij Almere en de relatief kleine schaal van het landschap zijn goede aanknopingspunten om de ambities van het project Noorderwold te realiseren: verweving van landbouw en natuur in kleinere eenheden, het maken van toegankelijke natuurgebieden en het vermengen van nieuwe

natuur met het toekomstige woongebied van het Oosterwold.



Typering van de ruimtelijke opbouw van de Zuiderzeepolders



Plangebied ten westen van Grote Trap, vanaf kruising Ibisweg en Wulptocht



Zicht op aansluiting 8 Almere Buiten-Oost van de snelweg A6, vanaf brug over Wulptocht



Deel van plangebied langs A6, ten oosten van fietspad

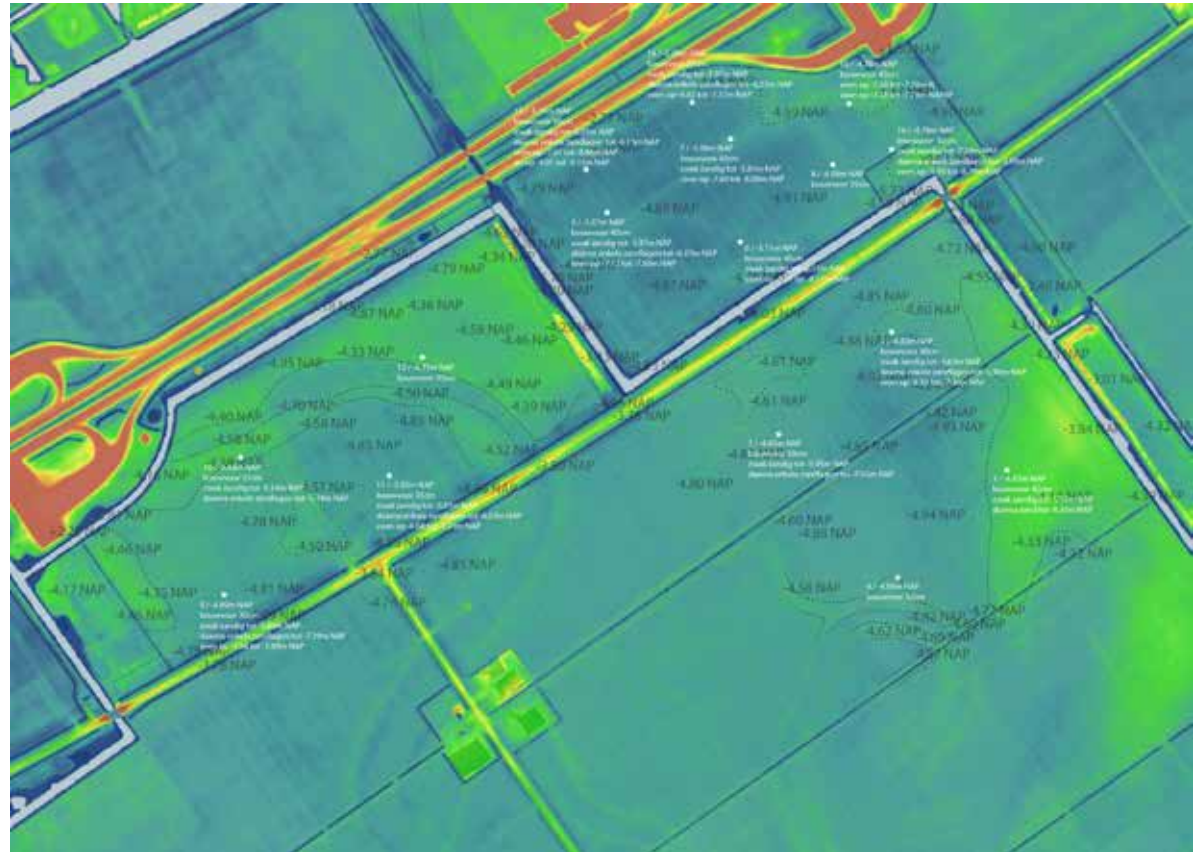


Westelijk deel van het plangebied tussen de Ibisweg en A6, kijkend richting Almere

## 2.2 Maaiveldhoogtes

In het terrein vallen een aantal markante hoogteverschillen in het maaiveld van de akkers op, bijvoorbeeld aan weerszijden van het kruisende fietspad. Ook zijn de opduikingen van de voormalige geulen van de Eem in het terrein te herkennen aan hun hogere ligging. De Algemene Hoogtekaart Nederland laat zien dat de maaiveldhoogte van het plangebied varieert van -5,00 meter NAP tot -4,30 meter NAP.

Deze verschillen in maaiveldligging zijn een aanknopingspunt voor de situering van het kleimoeras, omdat de condities voor de ontwikkeling van het moeras het meest efficiënt in de lager gelegen delen van het gebied gemaakt kunnen worden.

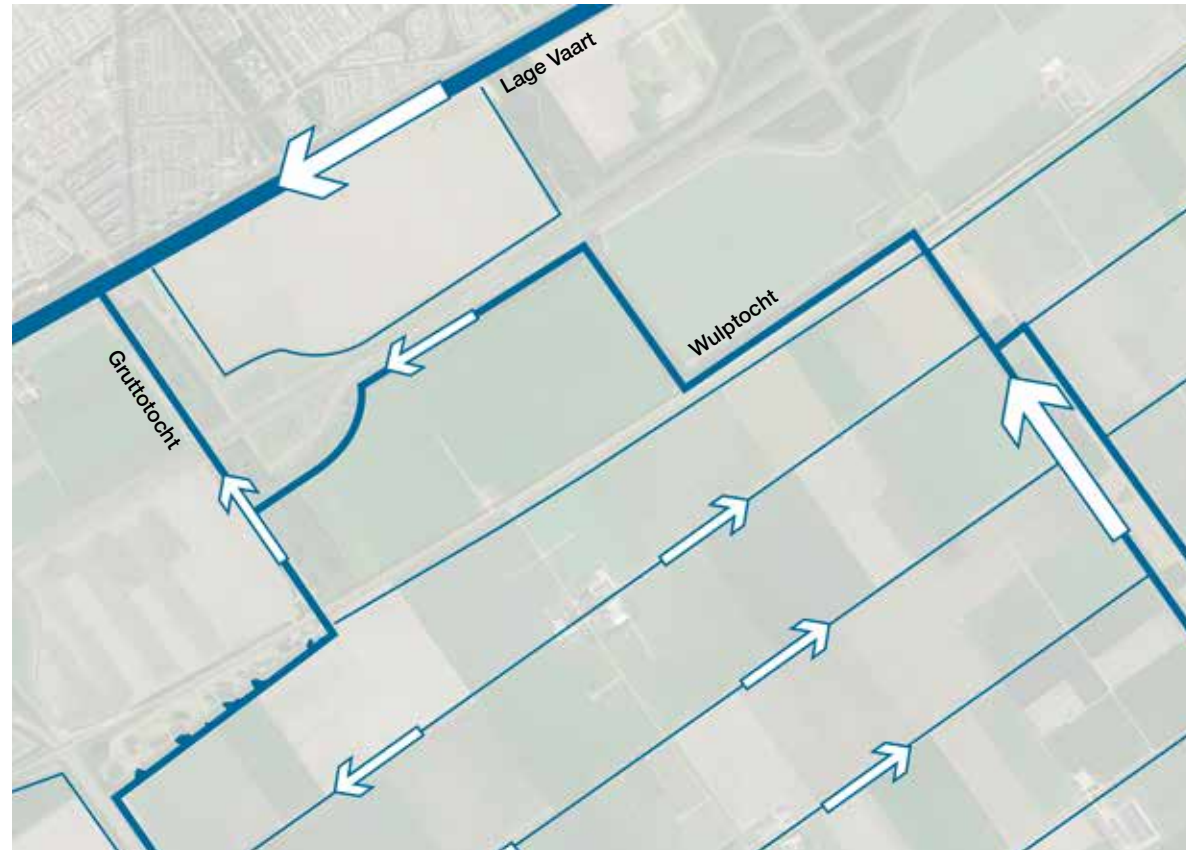


Maaiveldhoogtes

### 2.3 Watersysteem

Het polderpeil in dit deel van Zuidelijk Flevoland is -6,20 meter NAP. Ten opzichte van het maaiveld in het plangebied staat het water in de sloten en tochten dus 1,20 tot 1,70 meter lager. In de akkers is op ongeveer 1,10 meter onder maaiveld een drainagesysteem aangelegd. Het is typerend voor dit deel van Zuidelijk Flevoland dat er in de bodem veel kleischeuren voorkomen waardoor water dat op het maaiveld valt snel wegloopt in de bodem. Deze kleischeuren komen voor in het bodempakket tussen maaiveld en het drainagesysteem.

De hoofdwatgang in het plangebied is de Wulptocht, die bij de A6 uitmondt in de Gruttotocht en vervolgens aansluit op de Lage Vaart. De waterlopen hebben allen hetzelfde polderpeil van -6,20 meter NAP. Het beleid van het Waterschap Zuiderzeeland is er op gericht om het polderpeil te handhaven en zoveel mogelijk grote aaneengesloten peilgebieden te hanteren.



Watersysteem

## 2.4 Randvoorwaarden en aanknopingspunten

De ondergrond van het plangebied heeft een aantal bijzondere kenmerken, die deels een aanknopingspunt vormen voor de toekomstige inrichting en deels een randvoorwaarde zijn waar rekening mee moet worden gehouden.

### *Hoge archeologische verwachtingswaarde*

Er is voor het plangebied al globaal archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het plangebied ligt in de zone van de historische loop van de Eem en heeft daardoor in zijn geheel een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de Eemgeulen betekent dit - volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg - dat bij toekomstige graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 100m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek verplicht is. Buiten deze geulen geldt dit voor graafwerkzaamheden dieper dan anderhalve meter en met een oppervlakte van meer dan 500m<sup>2</sup>.

### *Kwelgebied en Bodemdaling*

Het plangebied ondervindt een sterke bodemdaling en er is een sterke kweldruk vanuit de ondergrond.

Dit maakt het gebied in de toekomst robuust voor het kleimoeras dat hier ontwikkeld wordt, omdat het gebied de komende decennia geleidelijk lager komt te liggen en natter wordt. Voor de huidige aanleg van het kleimoeras kan hier echter niet op geanticipeerd worden, omdat het moeras direct na aanleg aan de gestelde condities moet voldoen.

### *Geluidscontouren snelweg A6*

De A6 wordt verbreed. De geluidsbelasting van de snelweg heeft invloed op de zone tussen snelweg en de Ibisweg. Hoewel de ruimte voor de verbreding wordt gezocht binnen het huidige profiel, neemt de impact op het plangebied toe. Dat betekent dat er binnen Oosterwold zonder extra geluidswerende voorzieningen alleen in de strook direct langs de Ibisweg gebouwd kan worden.

De verbreding biedt ook kansen, bijvoorbeeld om het zicht over het plangebied en de polder te versterken.

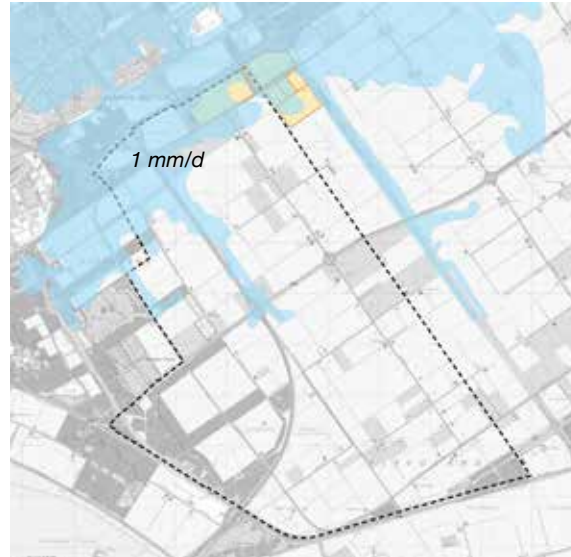
### *Slagschaduw toekomstige windturbines*

Direct langs de zuidrand van de Grote Trap wordt in het kader van Windpark Zeewolde een rij-opstelling windturbines geplaatst met een tiphoogte variërend

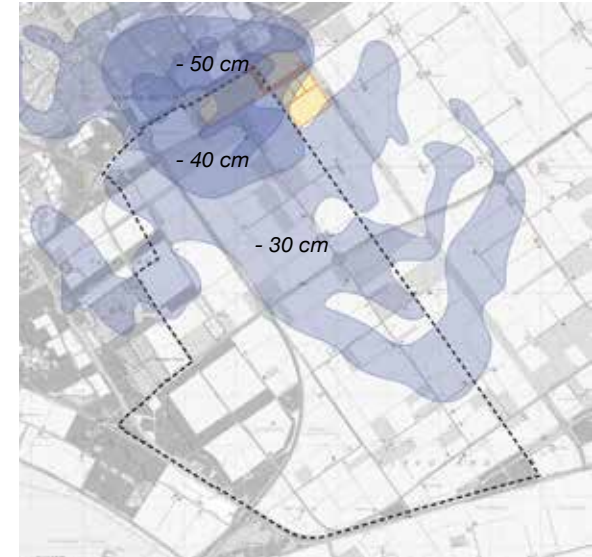
tussen de 150 en 220 meter. De turbines zullen worden ontsloten door een brede betonbaan langs de tocht. Voor de ontwikkeling van rood in het Oosterwold moet rekening worden gehouden met de slagschaduw van deze turbines. De wet schrijft voor dat de hinderduur door slagschaduw jaarlijks gedurende 17 dagen meer dan 20 minuten mag bedragen, en de hinderduur de overige dagen van het jaar maximaal 20 minuten per dag mag bedragen. Op de turbines moet een zogenaamde stilstandvoorziening aangebracht worden. Bouwinitiatieven na 10 november 2016 zullen rekening houden met de komst van de nieuwe windturbine. Om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te kunnen komen, mogen de ramen van woningen volgens de door het Rijk opgestelde beslisboom niet geprojecteerd zijn richting de windturbines. Voor de aanleg van de turbines zal door het Windpark Zeewolde natuur kwalitatief moeten worden gecompenseerd. Mogelijk kan dit een plek krijgen binnen de Eerste Fase van project Nieuwe Natuur Noorderwold.



Eemvallei - archeologisch waardevol gebied



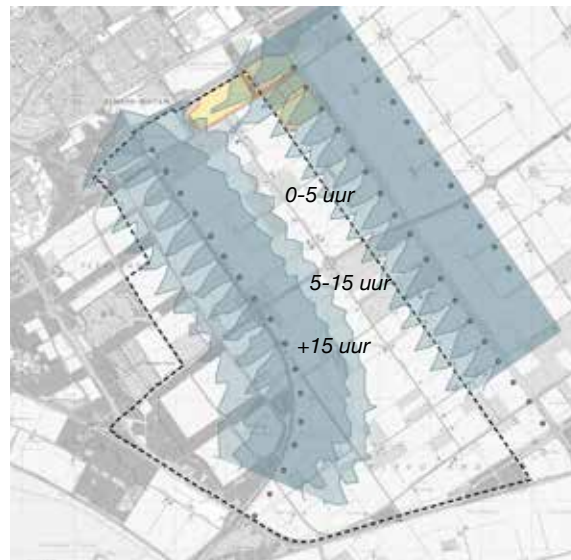
Kwel



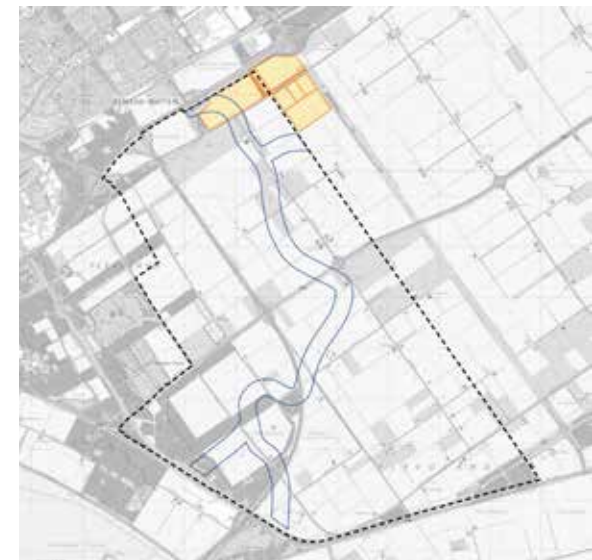
Bodemdaling 2011-2030



Geluidscontouren A6, A27 en Vogelweg



Slagschaduw Windpark Zeewolde



Planologische Eemvallei



Structuurvisie Oosterwold

### *Planologische Eemvallei*

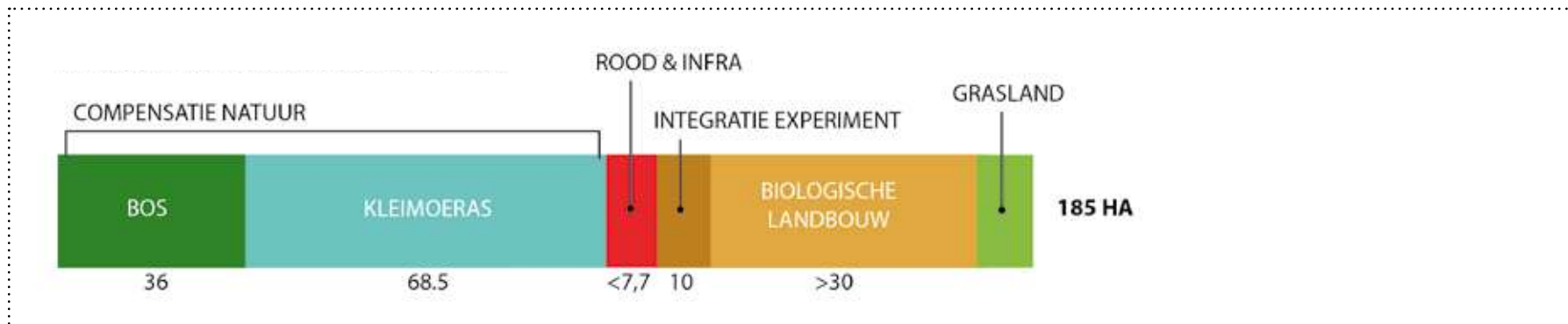
In de Structuurvisie Oosterwold is als landschappelijk structurerend element de 'planologische Eemvallei' vastgelegd. Deze planologische zone met een breedte van 400 meter valt deels samen met de nog herkenbare geulen in de ondergrond, maar ook buiten de 'planologische Eemvallei' zijn geulen van de historische Eem aanwezig. Binnen deze reservering mogen alleen de zogeheten 'landbouw- en landschapskavels' worden gerealiseerd, waarbij er in de kern van 150 meter breedte in het midden van de vallei niet gebouwd mag worden. Binnen het Ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei is sprake van één landschapskavel.



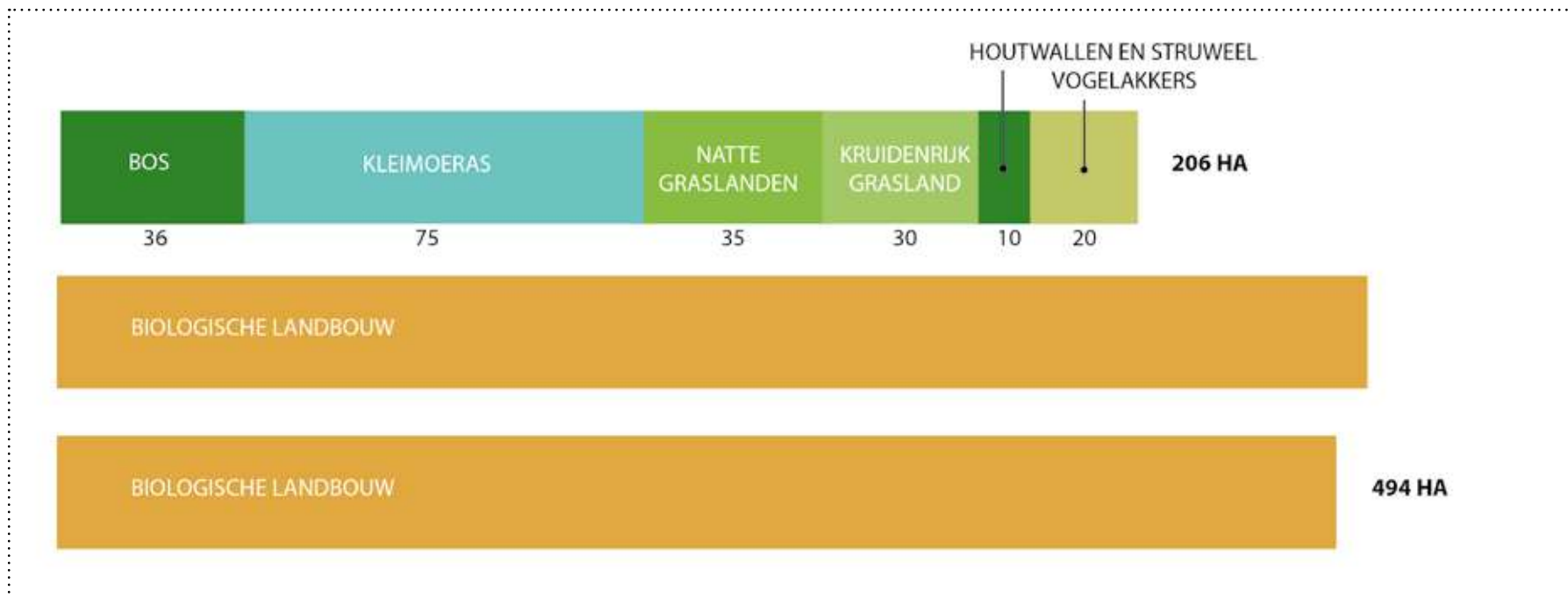


Lichte glooingen in Wulpweg

## OPGAVE NOORDERWOLD EERSTE FASE



## TOTAAL PROGRAMMA NIEUWE NATUUR NOORDERWOLD



# 3 Opgave in beeld

Vanuit het Programma Nieuwe Natuur Flevoland is voor Noorderwold 206 hectare natuur en 494 hectare biologische landbouw toegewezen. Deze Nieuwe Natuur zal deels binnen en deels buiten Oosterwold gerealiseerd worden.

De Eerste Fase Noorderwold-Eemvallei beslaat in totaal zo'n 185 hectare, waarvan voor dit Ontwikkelplan 70,4 hectare gelegen is binnen Oosterwold. In de Eerste Fase dient 104,5 hectare compensatienatuur bij voorrang gerealiseerd te worden.

De opgave voor de Eerste Fase bestaat uit:

- 36 hectare bos (EHS - compensatie)
- 68,5 hectare kleimoeras (EHS - compensatie)
- graslanden voor het creëren van overgangsmilieus, waarvan 0,84 ha compensatie voor het windpark
- 10 hectare natuur integratie experiment
- minimaal 30 hectare biologische landbouw

- en één landschapskavel met een oppervlakte van 70,4 hectare waarvan;
  - Maximaal 6% roodruimte
  - Maximaal 5% infra/verharding
  - Minimaal 2,3 % water
  - Minimaal 86,7% groen

De Tweede Fase zal meer zuidelijk liggen en vormt de overgang naar een meer open middengebied. Hier zullen de natuurtypen kruiden- en faunarijk grasland, houtwallen en struwelen een grotere rol spelen, maar vooral de biologische landbouw.

## 3.1 EHS-compensatie

Op een aantal plekken in Flevoland is natuur in recente jaren verdwenen vanwege de aanleg van infrastructuur of bebouwing. Om deze natuur te compenseren is voor het project Nieuwe Natuur Noorderwold een concrete doelstelling opgenomen,

die in de Eerste Fase prioriteit krijgt: 68,5 ha moeras en 36 ha bos. Deze compensatienatuur moet voor maart 2021 zijn gerealiseerd.

## 3.2 Gradiënten

Overgangen zijn belangrijk voor de natuur in het project Noorderwold. De meeste overgangssituaties zullen optreden waar natuur aan landbouw of wonen grenst. Maar ook in de natuur wordt ingezet op gradiënten; zoals in het kleimoeras van het open water, via nat rietland naar verruigd rietland, uitmondend in moerasbos.

In de graslanden en akkergebieden wordt de mate van openheid vooral bepaald door de inrichting en locatie van bossingels, houtwallen, struweelhagen en akkerranden.



Gradiënten

### 3.3 Standplaatsfactoren

Bij de uitwerking van het Ontwikkelplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omstandigheden waarbinnen het betreffende natuurtype optimaal tot zijn recht komt. Deze 'standplaatsfactoren' zijn gebaseerd op de kennis binnen het samenwerkingsverband en de Index Natuur en Landschap.

#### *Bos*

Het bos in de Eerste Fase is compensatienatuur. Voor dit compensatiebos wordt gestreefd naar grotere aaneengesloten eenheden. Daarnaast kunnen ook robuuste houtwallen (minimaal 25 meter lang en maximaal 20 meter breed) en wilgenbos worden aangeplant.

Voor het bos wordt uitgegaan van het haagbeuken- en essenbos met boom- en struiksoorten als Haagbeuk, Gewone Es, Esdoorn en Gladde Iep. Aangrenzend aan het moeras wordt ingezet op een meer natuurlijk (moeras)bos, dat ook tijdelijk onder water kan staan. Nabij de zoeklocaties voor rood en op de overgang naar landbouw kunnen allerlei 'eetbare' soorten worden geplant.

Het bos in de Flevopolders heeft veelal een grondwaterstand van 75 centimeter beneden het maaiveld. Door de vochthoudende kleibodem is het bos gedurende een groot deel van het jaar toch vochtig.

#### *Kleimoeras*

Ook voor de aanleg van het moeras zijn grote, aaneengesloten eenheden gewenst om voldoende natuurkwaliteit te genereren. Als minimale omvang van een dergelijke moeraseenheid hanteert Het Flevo-landschap 15 hectare.

Moeras bestaat voor het overgrote deel uit riet dat met 'de voeten in het water staat'. Voor een goede kwaliteit kleimoeras moet het waterpeil in het voorjaar ongeveer 50 centimeter boven maaiveld staan. Hierna kan het peil gedurende de zomer uitzakken uitzakken totdat het maaiveld lokaal droogvalt. Langs de randen en op hogere delen (maximaal 10%) van het moeras zal ruigteontwikkeling optreden.

Om overleving van de amfibieën- en vissenpopulaties gedurende perioden van droogval en de winter mogelijk te maken, dient een paar procent van het wateroppervlak (maximaal 20%) een

minimale diepte van anderhalve meter te hebben. Hoe meer variatie (onder water) wordt gecreëerd, hoe rijker het moeras. Maar ook de randlengte en grilligheid van de vorm spelen hierbij een grote rol.

#### *Integratie experiment*

Het Flevo-landschap en ERF zoeken in het streven om de biodiversiteit van het platteland te versterken naar situaties met mengvormen van natuur en landbouw, bijvoorbeeld grasland en akker (vogelakker), bos en landbouw (agroforestry) of mogelijk ook moeras en akker (paludicultuur). Op al deze plekken gaat het zowel om versterking van natuurwaarden als om functionele agrobiodiversiteit voor een gezonde voedselproductie. Binnen de Eerste Fase wordt 10 hectare gereserveerd op natuurgronden om te experimenteren.

#### *Biologische landbouw*

Om een voldoende halfopen landschap te krijgen, is minimaal 30 hectare akkerland wenselijk. Deze biologische landbouw wordt gerealiseerd in het plangebied Noorderwold eerste fase, maar valt buiten dit Ontwikkelplan.



Loofbos



Moerasbos



Kleimoeras



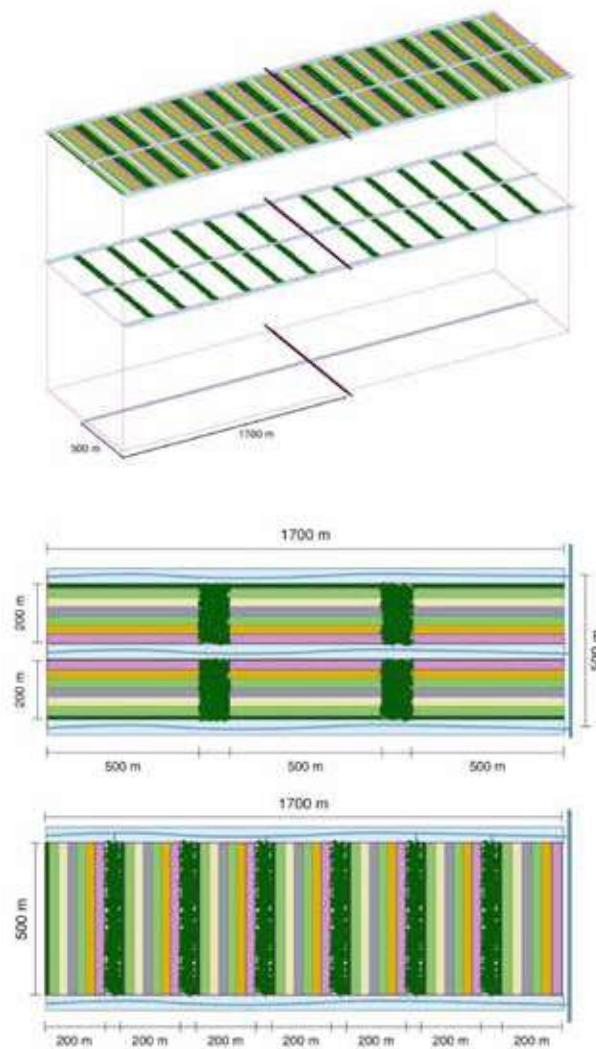
Integratie experiment



Biologische landbouw



Nat grasland



Strokteelt biologische landbouw

Uitgangspunt is dat de akkerbouw biologisch is. Biologische landbouw vereist een drooglegging van circa 75 cm. Dat is iets natter dan de omliggende landbouwgebieden. Het kleimoeras kan een rol spelen bij de aanvoer van water in drogere tijden. Op de akkers wordt deels strokteelt toegepast, waarbij percelen worden omzoomd en doorkruist met brede natuurstroken. Deze zogenaamde akkerranden zijn niet alleen functioneel, maar ook visueel zeer aantrekkelijk. Voor de lengte van de akkers wordt 500 meter aangehouden, in verband met de efficiëntie van het materieel. De breedte varieert tussen de 12 en 30 meter, afhankelijk van het gewas. Minimale grondbewerking krijgt de afgelopen tijd veel aandacht in relatie tot een duurzame bodem. En natuurlijk zijn kunstmest en chemische bestrijdingsmiddelen uitgesloten.

Deze biologische landbouw net buiten het Ontwikkelplan draagt bij aan versterking van de totaalbeleving en de openheid van het landschap in Noorderwold.

### *Graslanden*

Graslanden (nat of droog) zijn nodig voor het creëren van overgangsmilieus. Voor de drooglegging van de graslanden wordt een gemiddeld waterpeil van 40 centimeter beneden maaiveld gehanteerd. Voor het ontwikkelen van grasland dient de bodem verschaald te worden. Dit kan door het verwijderen van de bouwvoor, maar de voorkeur gaat uit naar verschalingsbeheer. Op plekken waar de bodem zandiger is, kan botanisch grasland ontstaan. Op de rijkere delen wordt gestuurd naar structureel grasland.

### **3.4 Compensatie Windpark Zeewolde**

Als kwalitatieve natuurcompensatie voor het plaatsen van windturbines langs het Adelaarstracé en Schollevaarweg moet door het Windpark Zeewolde 0,61 hectare kruiden- en faunarijck grasland en 0,23 hectare ruigteveld gerealiseerd worden. Deze compensatie kan in de Eerste Fase een plek krijgen.



Strokenteelt langs A6

### 3.5 Landschapskavel Oosterwold

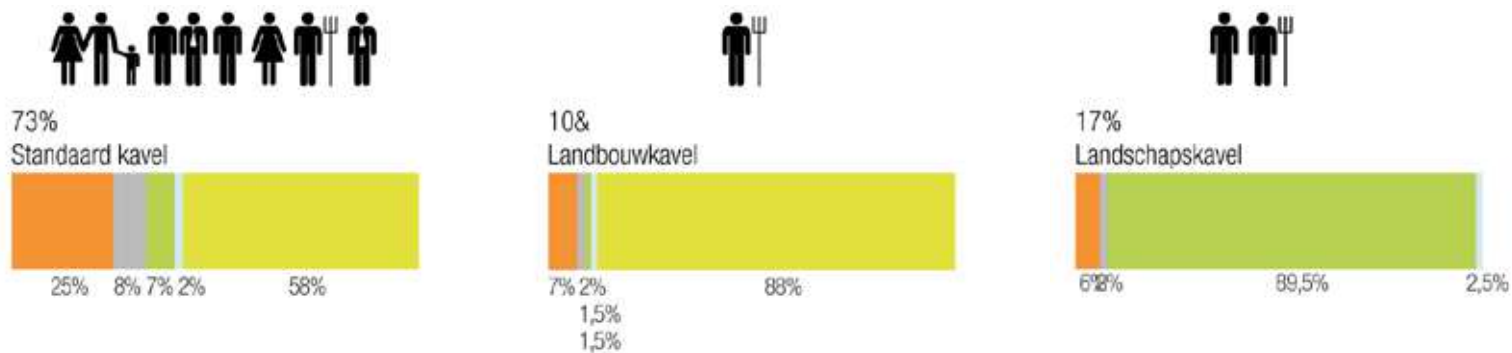
Oosterwold is een gebied van 4.300 hectare aan de oostkant van Almere en de westkant van Zeewolde, waar ruimte is voor zo'n 15.000 nieuwe woningen. Er wordt gestreefd naar een rijke variatie aan woon- en werkmilieus en voorzieningen in lage dichtheden. Voor de ontwikkeling van Oosterwold is geen gedetailleerd uitbreidingsplan zoals dat in de Nederlandse stedenbouw gebruikelijk is, maar een eenvoudig raamwerk en een set van spelregels die een veelheid van particuliere initiatieven mogelijk maakt.

Er zijn drie type kavels mogelijk in Oosterwold, waarbij de omvang, plaats en vorm zelf kunnen worden bepaald. Ieder kavel heeft een specifieke ruimteverdeling. Naast een standaardkavel kan ook gekozen worden voor groenere kavels: een landschapskavel die voor het grootste gedeelte uit publiek groen bestaat, of een landbouwkavel, die voornamelijk stadslandbouwgrond bevat. De gebiedsregisseur houdt de beoogde ruimteverdeling van het geheel in de gaten.

De ruim 70 hectare die binnen het Ontwikkelplan Noorderwold-Eemvallei valt, wordt ontwikkelt als één groot landschapskavel. Deze bestaat uit:

- maximaal 6% rood (4,2 hectare)
- maximaal 5% infrastructuur (3,5 hectare)
- minimaal 86,7 % publiek groen (61 hectare)
- minimaal 2,3 % water (1,6 hectare)

Voor de landschapskavel geldt dat het publieke groen een aanzienlijk groter aandeel heeft en verplicht openbaar is. Hierdoor wordt het mogelijk om grote aaneengesloten gebieden met een groen karakter te realiseren, zoals de Eemvallei.



Drie type kavels met eigen spelregels, Structuurvisie Oosterwold



Voor de landschapskavel in Noorderwold is voor het rood een drietal zoeklocaties opgenomen waar het rood gerealiseerd zou kunnen worden. Op dit moment is echter nog niet duidelijk waar, welk type en in welke omvang rood ontwikkeld zal worden. Deze zoeklocaties beslaan met elkaar 5,6 hectare. Hierbinnen zal rood en infrastructuur gerealiseerd dienen te worden.

Het groen op de landschapskavel bestaat uit bos, kleimoeras, graslanden en experimenteerruimte en wordt voor een groot deel ingevuld als compensatienatuur voor bos en moeras. Hiermee is de instandhouding van het groen direct duurzaam geborgd.

De landschapskavel biedt met het grote oppervlakte moeras en de diverse watergangen veel extra ruimte voor water en waterberging. De watergangen alleen al beslaan bij elkaar zo'n 1,6 hectare, ruim voldoende om aan de norm van een landschapskavel te komen.

### **3.6 Positie ERF en SFL**

ERF en SFL zijn gezamenlijk de initiatiefnemers van de ontwikkeling van Noorderwold-Eemvallei. In de tussen beide initiatiefnemers overeengekomen rol- en verantwoordelijkheidsverdeling is SFL verantwoordelijk voor de realisering van de natuuropgave en ERF voor de realisatie van de biologische landbouw. SFL en ERF zijn gemeenschappelijk verantwoordelijk voor het uitwerken van het project Noorderwold-Eemvallei tot een haalbare en uitvoerbare planuitwerking. Voor de eerste fase Noorderwold-Eemvallei, waarin een belangrijk deel van de natuuropgave wordt gerealiseerd, is SFL regisseur van het planvormingsproces. Daarom vervult SFL voor het Ontwikkelplan de rol van initiatiefnemer en zal in die hoedanigheid de noodzakelijke juridische verplichtingen aangaan. SFL en ERF zijn samen verantwoordelijk voor de realisering van het integratie experiment.

### 3.7 Kralen

Voor de inpassing van het Programma Nieuwe Natuur in Oosterwold is een aantal plannen en initiatieven geselecteerd om de Nieuwe Natuur in en rond de Eemvallei te realiseren. Het project Nieuwe Natuur Noorderwold van Stichting Flevo-landschap vormt samen het plan van Staatsbosbeheer, dat zich richt op het midden en zuidelijke deel van de vallei, daarvoor de basis. Daarnaast is er een aantal kralen geselecteerd voor aan deze ketting. Voor Noorderwold-Eemvallei gaat het om de kralen 'Een vierkante meter natuur' en 'Pioniernatuur Flevoland'.



'Een vierkante meter natuur'

#### *Een vierkante meter natuur*

Het project 'Een vierkante meter natuur' is een idee van Martine Dubois, De freelance boswachter. De gedachte achter het project is om mensen, organisaties of bedrijven de kans te bieden een stuk natuur te pachten en dat vervolgens daadwerkelijk mag worden gebruikt en beheerd naar eigen natuurinzicht.

Het stuk heeft een minimale afmeting van 2.000m<sup>2</sup>.

Deze omvang is goed te overzien en biedt voldoende ruimte voor een poeltje of ander landschapselement.

De pacht-natuur ligt bij elkaar, tegen elkaar aan.

Dat versterkt het sociale effect en er ontstaat de

mogelijkheid om gezamenlijk beheerwerk uitvoeren. In ecologisch opzicht is het een experiment, omdat er een lappendeken aan natuurgebiedjes naast elkaar komt te liggen. Voor de terreineigenaar biedt het praktische voordelen als de gebieden bij elkaar liggen.

Voor deze 'mini(n)atuurgebiedjes' geldt een 'light' versie van regels die normaliter voor natuurgebieden gelden. Mensen mogen bijvoorbeeld geen tuinhuisjes neerzetten of muziek draaien. Wel mogen ze na zonsondergang aanwezig zijn en natuurlijk buiten de paden lopen.

#### *Pioniernatuur Flevoland*

Het plan Pioniernatuur Flevoland is een initiatief van Agrarische Natuurvereniging Akkerwaard in samenwerking met twee kennisinstellingen. Het plan heeft de ambitie om een mozaïeklandschap te realiseren van vogelkerngebieden, akkerrandzones en regulier agrarisch gebruik. Daarbij vormen de unieke Flevolandse natuurkarakteristieken van de ontginningsgronden, waar veertig jaar geleden de meeste kiekendieven van Nederland leefden, de basis. Diverse wandel- en fietspaden maken dit pionierslandschap beleefbaar. Hiermee wordt een

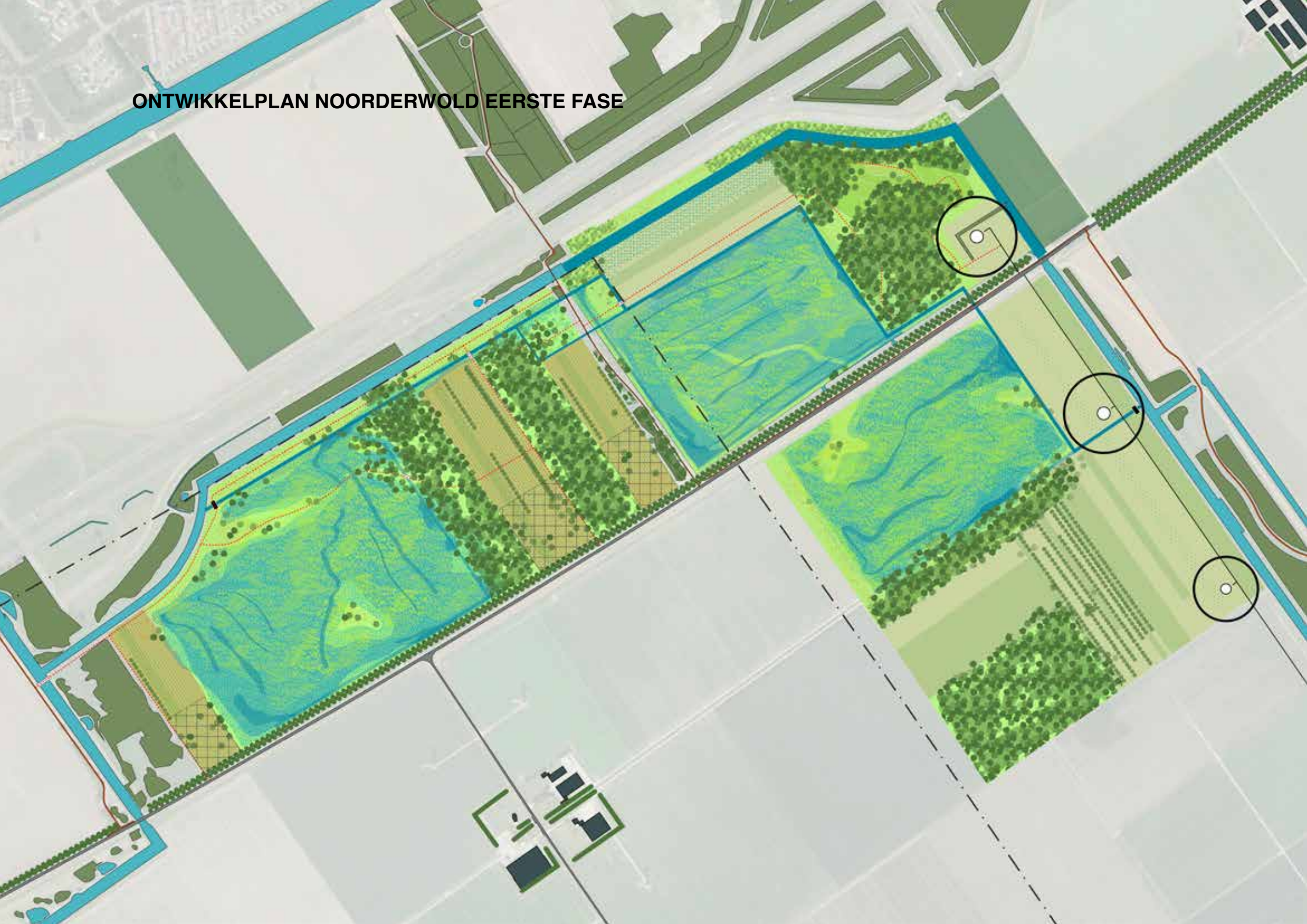
aantrekkelijk leefgebied voor de Grauwe Kiekendief en andere akkervogels gecreëerd, ontstaat een meer duurzame agrarische bedrijfsvoering en een aantrekkelijk landschap voor inwoners. De vogelkerngebieden (ca. 30 hectare) zijn in het plan primair geprojecteerd op de gronden aansluitend op de Grote Trap. Deze kernen in het open landschap worden omringd door akkers voorzien van een groenblauw netwerk van brede natuurstroken, natuurvriendelijke oevers en akkerranden.

Gezien de minimaal noodzakelijke oppervlakte ten behoeve van Pioniernatuur, in combinatie met het voor compensatienatuur in de eerste fase benodigde ruimtebeslag is Pioniernatuur niet inpasbaar binnen het plangebied van de Eerste Fase Noorderwold, maar zal het in de tweede fase worden ingepast..



Mozaïeklandschap Pioniernatuur Flevoland

**ONTWIKKELPLAN NOORDERWOLD EERSTE FASE**



# 4 Ontwikkelplan

Het Ontwikkelplan voor de Eerste Fase past bij de karakteristiek van het Flevolandse landschap zoals dat in hoofdstuk 2 is beschreven. Daarbij wordt de schaal van de ruimtes in de landschappelijke randzone nog een slag verder verkleind, zonder daarbij de aansluiting bij de polderstructuur te verliezen. Noorderwold-Eemvallei zal door de vormgeving van de ruimtes nog steeds worden ervaren als polderlandschap. De verschillen in de ondergrond, zo kenmerkend voor dit gebied, zijn het belangrijkste aanknopingspunt voor de verdeling van















het grondgebruik in het gebied: moeras op de lagere delen, bos en landbouw op de hogere plekken. Het Ontwikkelplan kan niet los gezien worden van het totale plan en het geheel is onlosmakelijk met elkaar verbonden en geïntegreerd. Daarom wordt onderstaand het concept voor het hele plangebied beschreven, waarna ingezoomd wordt op het ontwikkelplan en ruimtegebruik binnen Oosterwold.

Het plan is gebaseerd op de volgende ontwerpprincipes:

## 4.1 Integratie natuur en landbouw

In deze Eerste Fase wordt relatief veel natuurgebied gemaakt: meer dan 2/3 van het plangebied wordt ingericht voor natuur en slechts 1/3 voor biologische landbouw. Deze verdeling komt voort uit de opgave om 104,5 hectare compensatienatuur te maken. Ten opzichte van het Programma Nieuwe Natuur in Noorderwold als geheel is dit een omgekeerde verhouding; daarin komt twee maal zoveel biologische landbouw als natuurgebied. Om ook in deze Eerste Fase de ambities van het project Nieuwe Natuur Noorderwold maximaal toe te passen en zichtbaar te maken is er voor gekozen om binnen de begrenzing van het Ontwikkelplan alleen nieuwe natuur te realiseren en de percelen voor biologische landbouw buiten de begrenzing van het Ontwikkelplan te situeren.

### Legenda

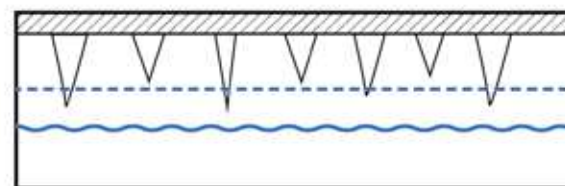
|   |  |
|---|--|
|  Bos                   |  Bosheuvel                                  |
|  Houtwal               |  Watergang                                  |
|  Kleimoeras            |  Pomp / stuw                                |
|  Zoekgebied rood       |  Pad  |
|  Integratie experiment |  'Een vierkante meter natuur' (reservering) |
|  Biologische landbouw  |  Windturbine met ontsluiting                |
|  Grasland              |  Begrenzing Ontwikkelplan Oosterwold        |

#### 4.2 Beperkt afgraven en gedeeltelijk opzetten van het peil

Met wat kleine aanpassingen in het grondwaterpeil kunnen de meeste natuurtypen in het gebied een plek vinden. Voor het kleimoeras zijn echter grotere ingrepen nodig. Voor het creëren van grote delen open water en grondwaterstanden die tenminste in de winter en voorjaar dicht aan of boven maaiveld staan zal óf het maaiveld moeten worden aangepast óf het huidige waterpeil.

Wanneer we het huidige polderpeil op -6,20 meter NAP zouden handhaven moet het gehele gebied van het kleimoeras (bijna 70 ha) ongeveer 2 meter worden afgegraven om de gewenste natte condities te krijgen. Dat is een zo omvangrijke en dure ingreep in het gebied dat deze optie niet realistisch is. Het opzetten van het polderpeil tot gemiddeld een halve meter boven het huidige maaiveld heeft tot gevolg dat er kades moeten worden opgeworpen. Het impliceert bovendien een peilverschil van 2 meter tussen het polderpeil en het peil in het natuurgebied. Dit verschil is zo groot dat er veel wegzijging plaats zal vinden, mede door de aanwezigheid van kleischeuren in de bovengrond.

Huidige situatie

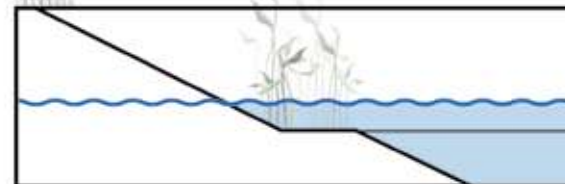


-4,50 Huidig maaiveld met kleischeuren

-5,60 Drainage

-6,20 Polderpeil

Afgraven



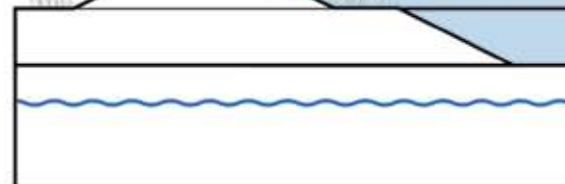
-4,50 Huidig maaiveld

-6,20 Polderpeil

-6,70 Kleimoeras

-7,70 Open water

Opzetten



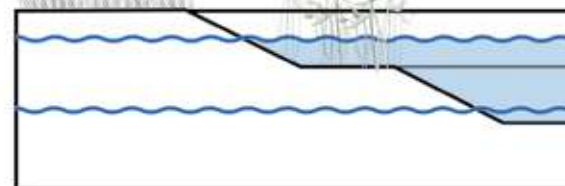
-4,00 Opgezet peil

-4,50 Huidig maaiveld/Kleimoeras

-5,50 Open water

-6,20 Polderpeil

Opzetten/afgraven



-4,50 Huidig maaiveld

-5,00 Opgezet peil

-5,50 Kleimoeras

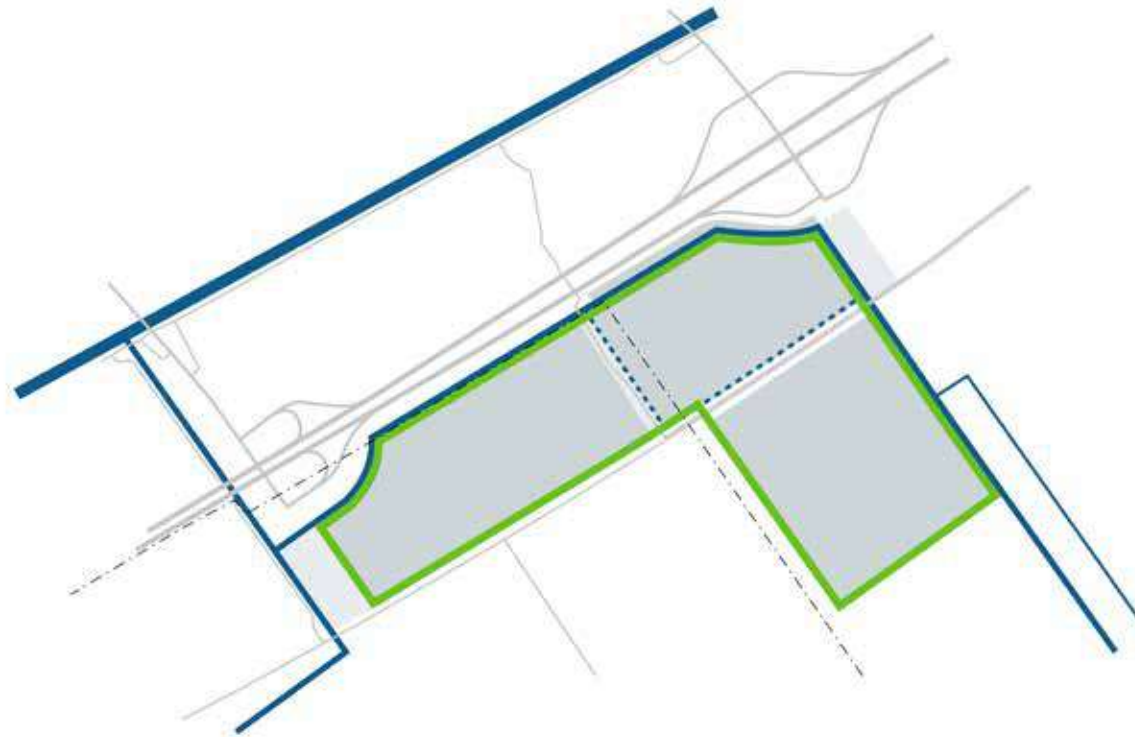
-6,20 Polderpeil

-6,50 Open water

Er is daarom gekozen voor een tussenvariant: beperkt afgraven van het maaiveld en opzetten van het waterpeil tot -5,00 meter NAP (dat wil zeggen 1,20 meter boven polderpeil). Hiermee wordt tevens de mogelijkheid gecreëerd voor een meer dynamisch peilbeheer. Er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans binnen het plangebied voor Noorderwold (zie ook paragraaf 4.4, pag. 36).

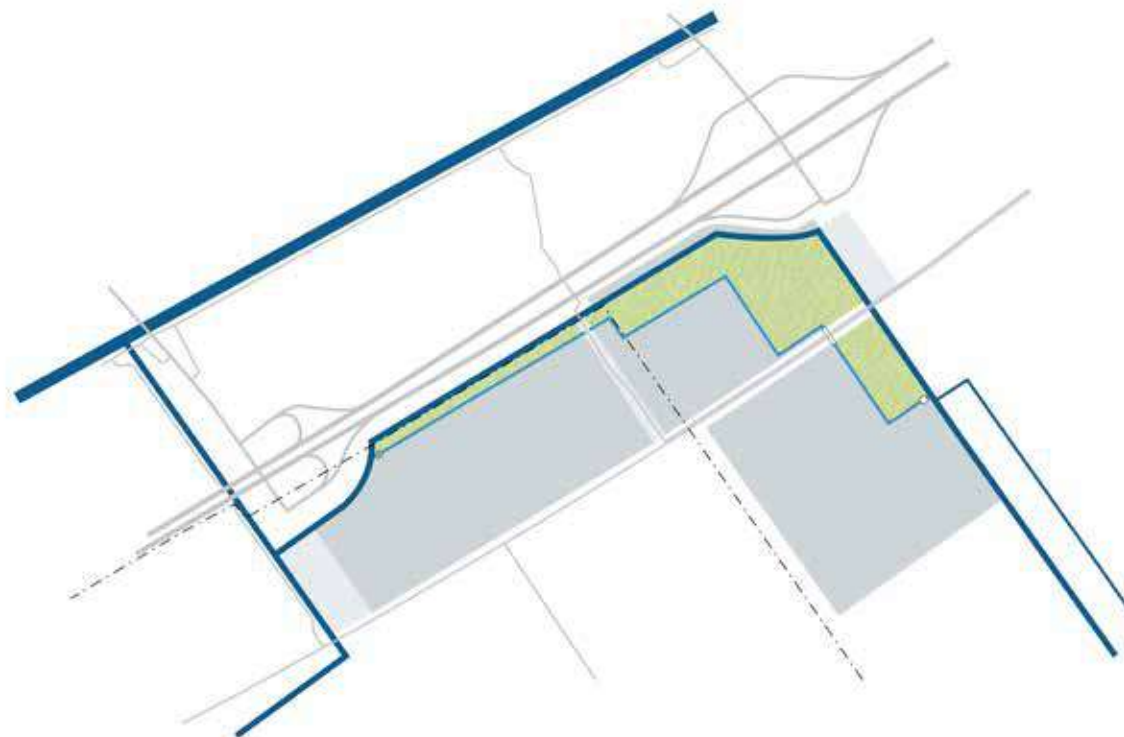
In het gedeelte van het plangebied buiten Oosterwold wordt de Wulptocht, die nu dwars door het plangebied slingert, omgelegd. Met het omleggen van de tocht ontstaat een aaneengesloten natuurgebied. Binnen dit natuurgebied wordt het waterpeil opgezet naar -5,00 meter NAP.

De nieuwe Wulptocht zal worden voorzien van natuurvriendelijke oevers. Dat betekent dat de watergang flauw aflopende oevers en bredere bermen krijgt. De helling van het talud en de breedte van de berm variëren en waar mogelijk worden in de berm nog poelen gegraven.

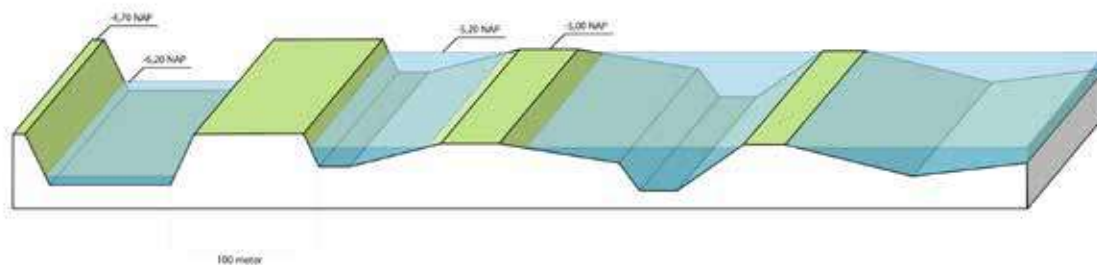


*Robuuste natuureenheid met eigen waterpeil*

Voor dit nieuwe watersysteem wordt aangehaakt bij het ruimtelijke principe van de Grote Trap: een brede natuurstrook van zo'n 100 meter met aan beide kanten een watergang. Vanaf de Wulptocht wordt het water opgepompt naar een parallel gelegen watergang die de aangrenzende gebieden bedient. De watergang kruist de hoger gelegen Ibisweg met behulp van een duikerconstructie. Hiermee blijft het gebied een eenheid. Overtollig water kan via een verderop gelegen stuw worden afgevoerd. De tussengelegen strook dient als overgangszone om het peilverschil te overbruggen. Deze strook heeft een eigen vorm en afmeting, afgestemd op de invulling.



*Nieuw watersysteem volgens principe Grote Trap*

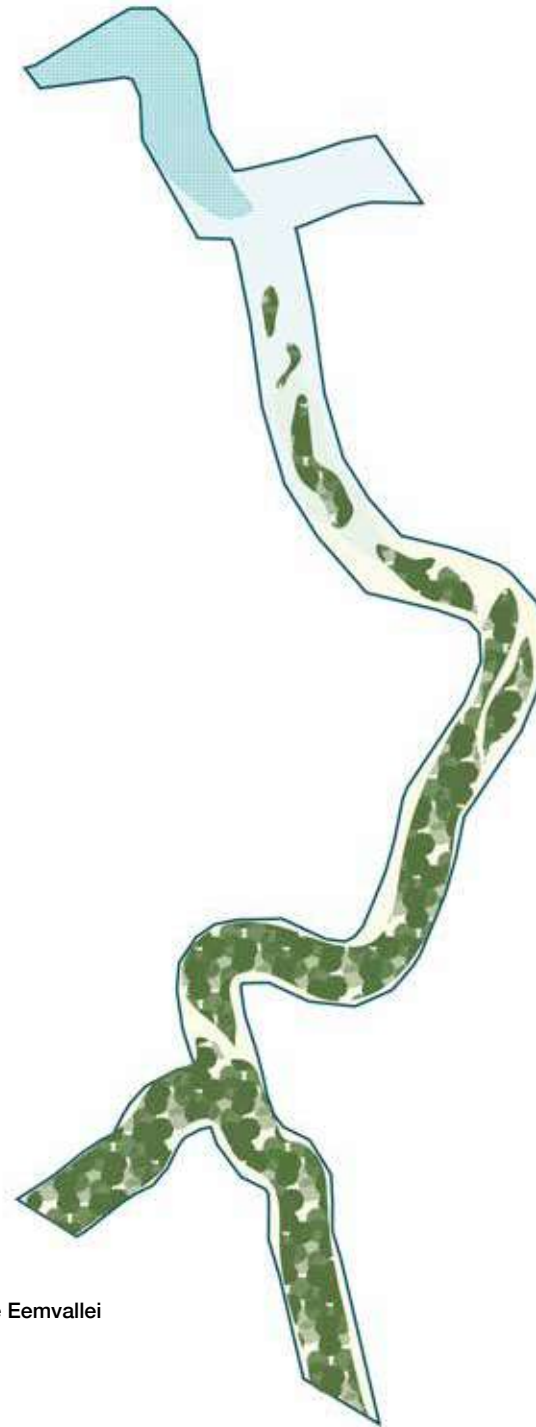


Ruimtelijk principe Grote Trap: dubbele watergang met brede natuurstrook



#### 4.3 Eemvallei van nat/open naar droog/besloten

Met de realisatie van de Eemvallei ontstaat een nieuwe landschapsstructuur in het Oosterwold. Het noordelijke deel van de Eemvallei, onderdeel van het project Noorderwold, sluit in de toekomst aan bij het zuidelijk deel, waar Staatsbosbeheer nu de eerste plannen tot uitvoer brengt. Uiteindelijk ontstaat een zeer gevarieerde groenstructuur, die van een relatief open en nat landschap in het noorden overgaat naar een meer besloten landschap in het zuiden. Vanuit dat landschappelijke gegeven is het passend dat de kop van de Eemvallei tegen de A6 aan in Noorderwold wordt gevormd door een kleimoeras.

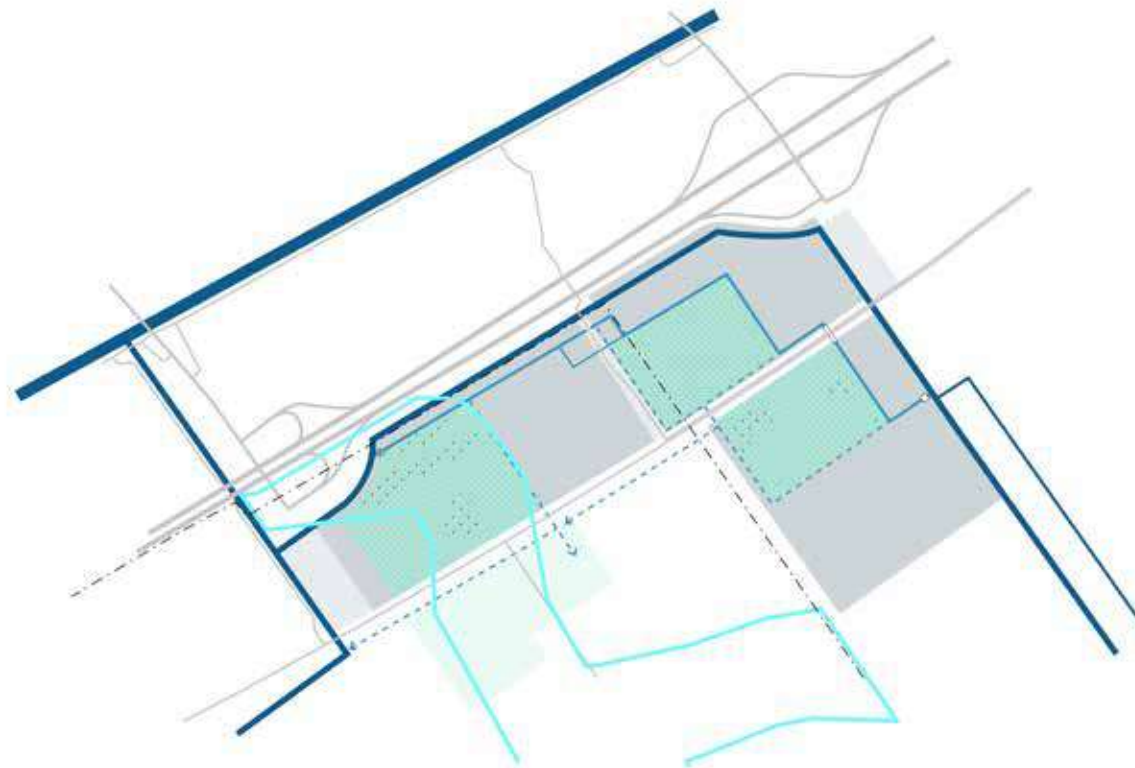


Invulling Planologische Eemvallei

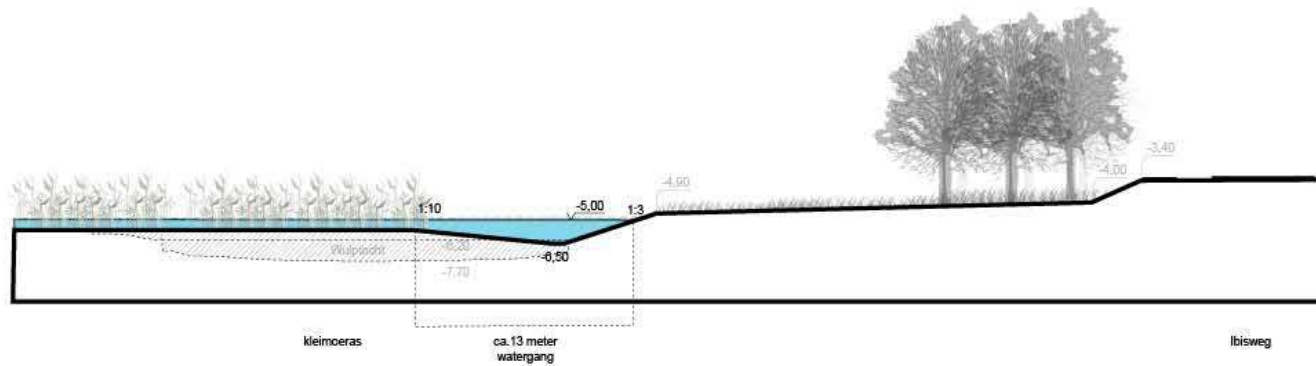
Het kleimoeras is geprojecteerd op de laagste delen van het plangebied, waar bovendien veel kweldruk aanwezig is en de bodem relatief sterk daalt. De verschillende eenheden staan via watergangen, waaronder de 'oude' Wulptocht, met elkaar in verbinding.

Op de landschapskavel blijven binnen het moeras de hogere ruggen van de Eemvallei, die in de ondergrond nog aanwezig zijn, zichtbaar door hier niet of slechts weinig af te graven.

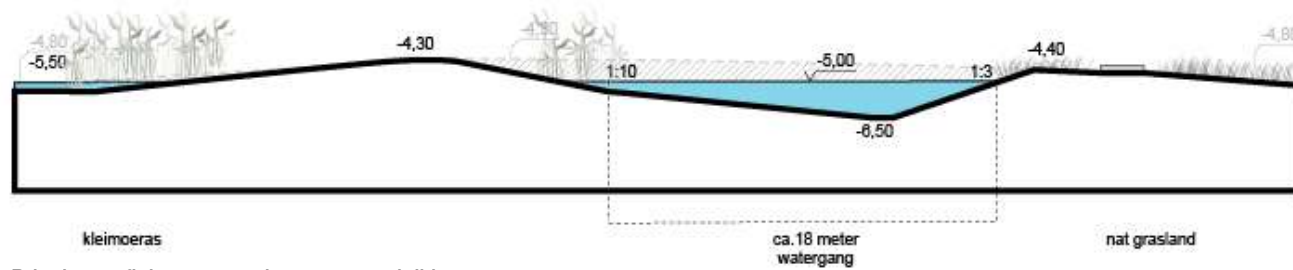
Ten zuiden van de Ibisweg en buiten de begrenzing van Oosterwold grenst het moeras aan het landbouwgebied. Om vernatting van deze percelen te voorkomen is een brede strook grasland opgenomen als overgangszone, met daaraan grenzend een kavelsloot.



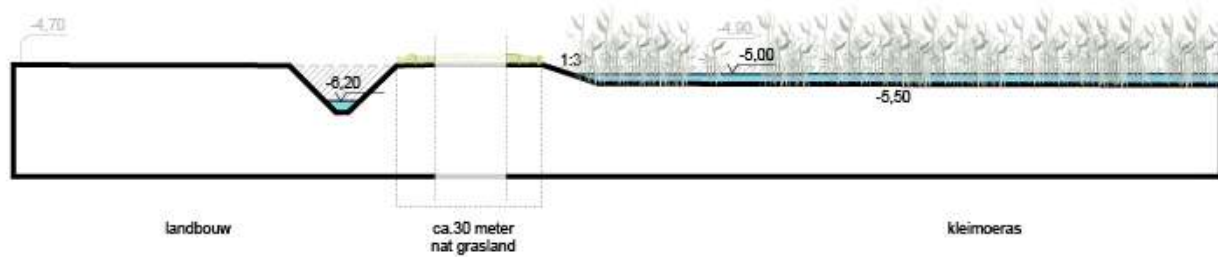
*Moeras op laagste delen, gekoppelde eenheden*



Principeprofiel moeras: hergebruik tocht



Principeprofiel moeras: ruimte voor opduikingen



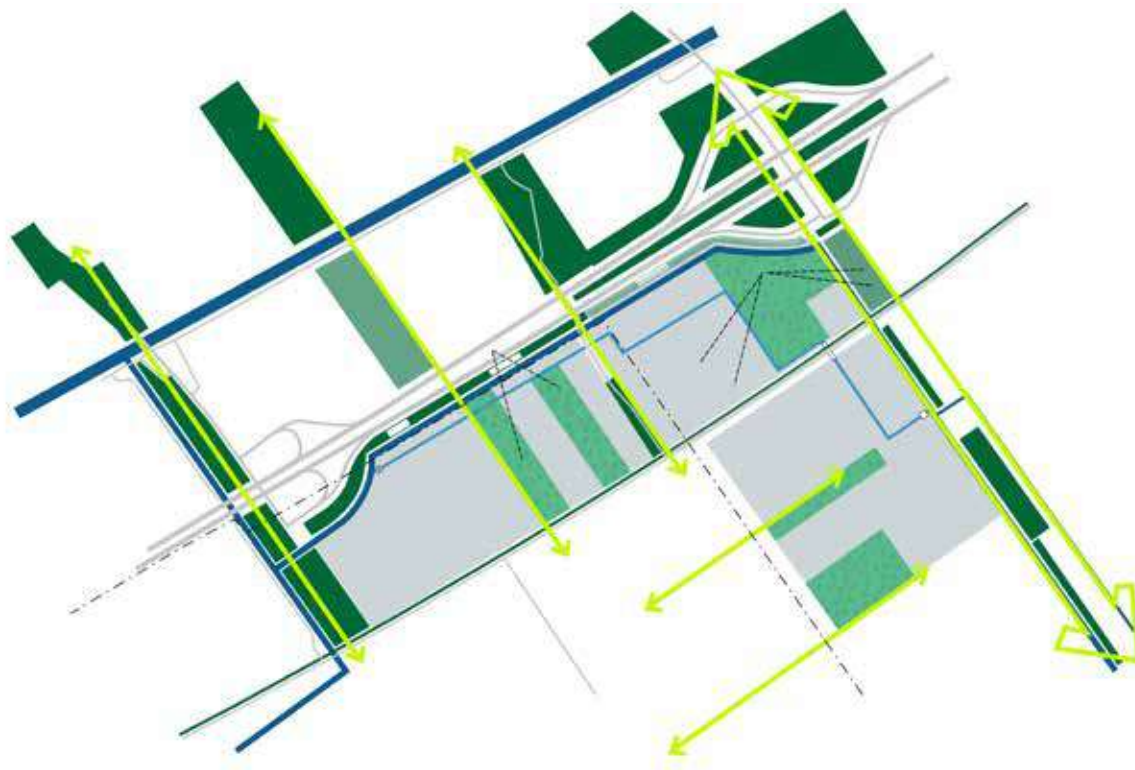
Principeprofiel moeras: overgang naar grasland

#### 4.4 Aansluiten op omgeving

Kenmerkend voor de groenstructuur van Almere zijn robuuste groenstroken, die hier haaks op de lange lijn van de Lage Vaart liggen. Om de aansluiting van het Oosterwold bij Almere zichtbaar te maken sluiten de nieuwe bosstroken in het plangebied en binnen de begrenzing van Oosterwold tussen de A6 en de Ibisweg aan bij deze bestaande (en mogelijk toekomstige) groenstroken. Buiten Oosterwold, ten zuiden van de Ibisweg, wordt de richting van de bosstroken bepaald door de lijnen vanuit de polder (Almere Hout), haaks op de Grote Trap.

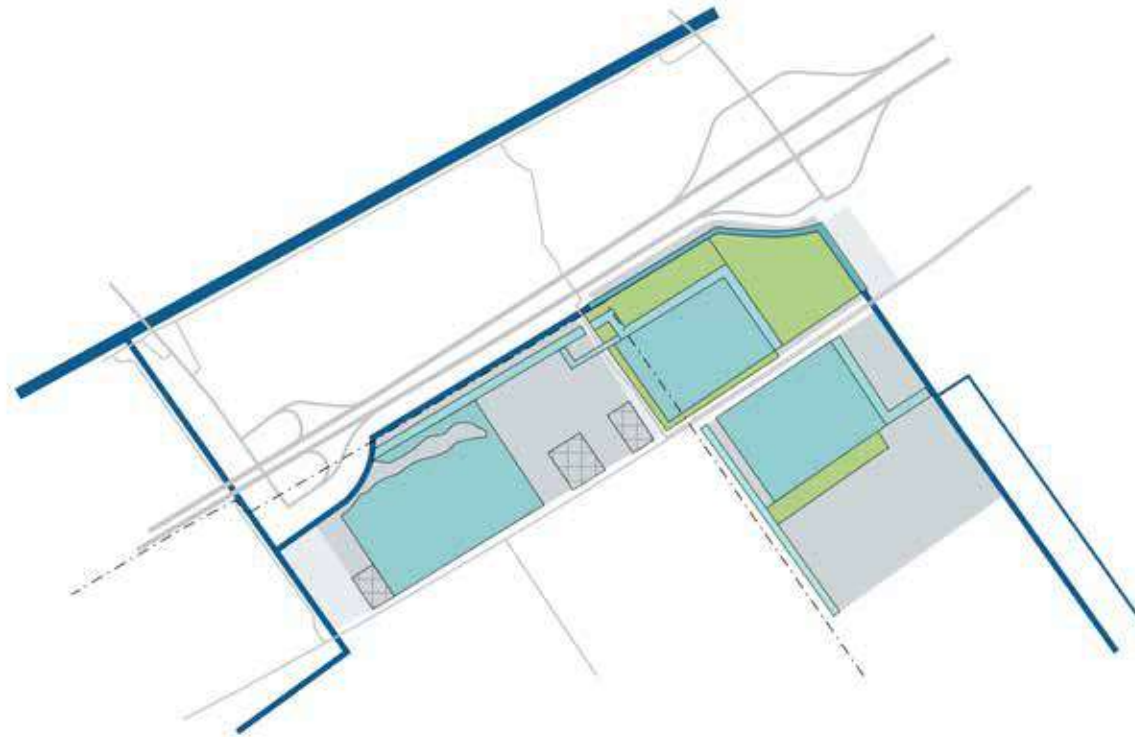
In de bestaande rand struweel langs de A6 worden een of meerdere openingen aangebracht om doorzicht naar de nieuwe natuurgebieden mogelijk te maken.

Buiten de begrenzing van Oosterwold krijgt aansluiting 8 Almere Buiten-Oost van de snelweg A6, die nu aan de kant van Almere al in het bos ligt, ook aan de kant van het Noorderwold een stevig perceel bos. Dit bos wordt op een nieuwe heuvel wordt aangelegd. Vanaf een pad over de heuvel is er zicht over de nieuwe natuurgebieden en over de landbouwpolder.

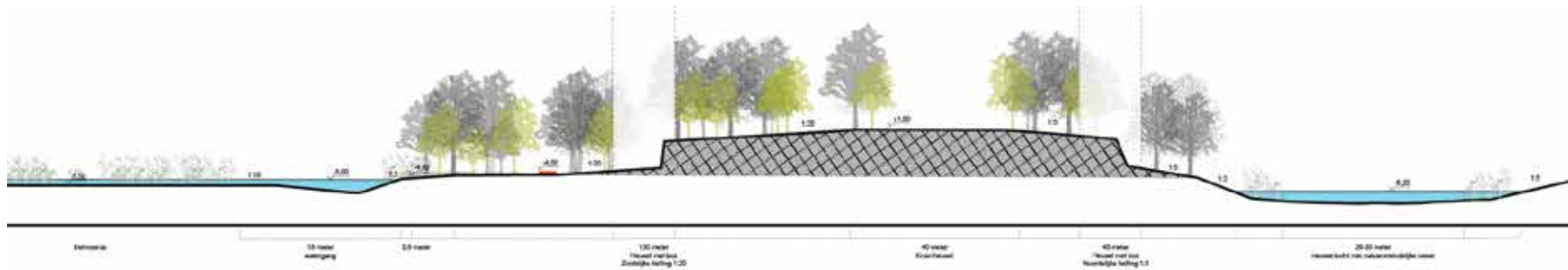


*Bosstroken van stad naar polder, heuvel met uitzicht over plangebied*

Door het maken van een bosheuvel op de kop van de Grote Trap kan de vrijkomende grond door de ontgraving voor het kleimoeras grotendeels in het plangebied Noorderwold zelf worden verwerkt. Ook de zoeklocaties 'rood' binnen Oosterwold kunnen iets verhoogd worden. De percelen buiten Oosterwold die bestemd zijn voor biologische landbouw worden in principe niet verhoogd, met uitzondering van enkele lager gelegen plekken waar dat voor de drooglegging nodig is. Voor de ontwikkeling van graslanden is het niet gewenst om het maaiveld te verlagen.



*Streven naar gesloten grondbalans*

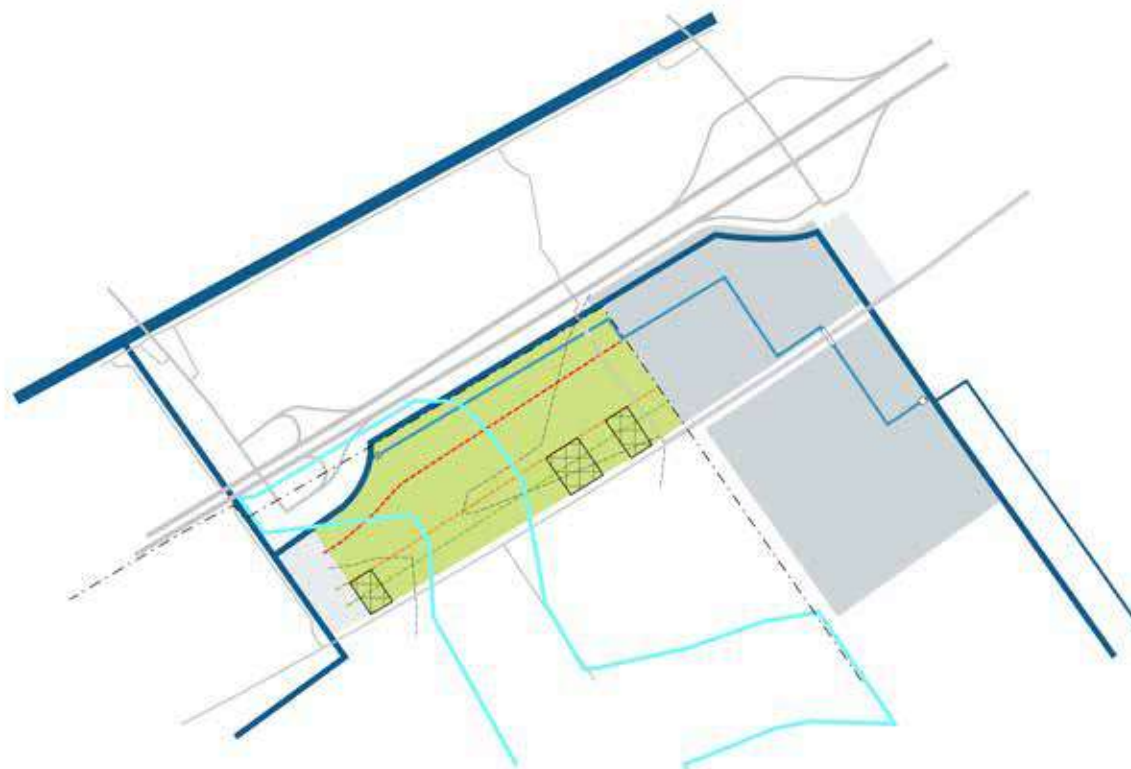


Doorsnede nieuwe bosheuvel

#### 4.5 Landschapskavel Oosterwold: zoeklocaties rood

Op de landschapskavel van 70 ha is een drietal zoeklocaties 'rood' gereserveerd. Deze zijn geplaatst langs de Ibisweg. Hiermee valt toekomstige bebouwing zoveel mogelijk buiten de geluidscontouren van de A6. De splitsing in meerdere zoeklocaties langs de Ibisweg is zo gekozen dat de kavels niet binnen de planologische Eemvallei liggen. Vanwege de gewenste aansluiting nabij Almere, maar ook vanuit sociale veiligheid, liggen de kavels wel dicht bij één van de twee fietspaden die het Oosterwold met Almere verbinden.

Voor de invulling van het rood geeft hoofdstuk 8 een nadere uitwerking van de ontwikkelstrategie voor roodkavels. Op dit moment is nog niet bekend welke vorm van rood en welke omvang dit rood zal krijgen. Op de landschapskavel Noorderwold-Eemvallei zouden dan ook meerdere clusters een plek kunnen krijgen, grenzend aan de Eemvallei en grenzend aan Nieuwe Natuur. De clusters zouden goed gecombineerd kunnen worden met de



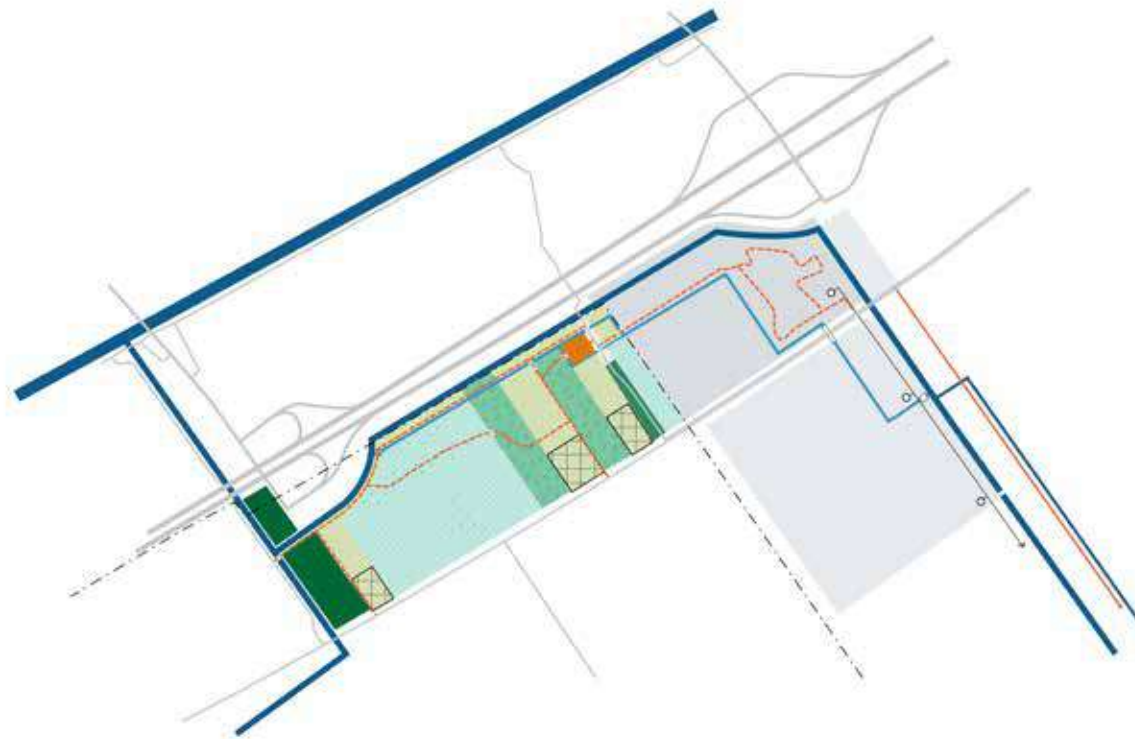
*Zoeklocaties 'rood' langs Ibisweg, buiten contouren*

aangrenzende experimenteerruimte in de vorm van bijvoorbeeld een voedselbos. Het beheer zou zelfs deels samen met omwonenden verzorgd kunnen worden.

#### **4.6 Landschapskavel Oosterwold: ontsluiting en toegankelijkheid**

Het plangebied is goed aangetakt op de twee doorgaande fietsroutes vanuit Almere en op het toekomstige fietspad langs de Grote Trap richting Zeewolde. Aanvullend worden enkele paden aangelegd over de landschapskavel in het Oosterwold, waarbij zoveel mogelijk afwisseling en verschillende doorzichten worden gecreëerd. De paden sluiten aan op de aangrenzende fietspaden en Ibisweg. Ook wordt er een wandelpad aangelegd over de heuvel en door het plangebied langs het moeras.

Er wordt uitgegaan dat eventuele infra voor roodontwikkeling binnen de begrenzing van de zoeklocaties 'rood' plaatsvindt en met een directe aansluiting op de Ibisweg. Er is geen sprake van achterliggende gebruikers en noodzaak van kavelwegen binnen de landschapskavel.



*Uitbreiden padennetwerk, kraal op knooppunt*

#### **4.7 Landschapskavel Oosterwold: natuur en publiek groen**

De landschapskavel zal voor het grootste deel ingericht worden met Nieuwe Natuur in de vorm van kleimoeras en bos; beide als invulling van een deel van de benodigde compensatienatuur. Deze compensatienatuur zorgt er met de verplichting voor duurzame instandhouding impliciet voor dat de landschapskavel haar groene structuur en eenheid in landschappelijke ontwikkeling zal behouden. Het moeras zorgt voor een open en natte karakteristiek terwijl de bosstroken voor meer beslotenheid zorgen. De experimenteerruimte ertussen zorgt voor afwisseling waarbij de natuurlijke overgangen bijdragen aan de aantrekkelijkheid en beleving van het landschap rondom de Eemvallei dat in Oosterwold ontwikkeld wordt. Op de landschapskavel wordt aan compensatienatuur bijna 35 hectare kleimoeras en 13 hectare bos gerealiseerd. Daarnaast beslaat de experimenteerruimte 10 hectare aan natuuroppervlak en zorgen stroken graslanden rondom het moeras voor overgangsmilieus. In paragraaf 4.11 (pag. 42) is het ruimtegebruik van alle functies weergegeven.

#### **4.8 Landschapskavel Oosterwold: water**

De opgave voor een aanzienlijk areaal aan kleimoeras, waarbij het model bestaat uit één watersysteem binnen het plangebied, zorgt voor meer natte delen en waterverbindingen in het plangebied. Het kleimoeras zelf beslaat op de landschapskavel ruim 35 hectare, de nieuwe waterverbindingen die op de landschapskavel komen beslaan daarnaast nog eens ruim 1,6 hectare. Daarmee wordt ruimschoots voorzien in noodzakelijke capaciteit voor waterberging.

#### **4.9 Kralen**

Voor het project 'Een vierkante meter natuur' ligt er binnen de landschapskavel een goed toegankelijk 'eilandje', gelegen op een kruispunt van wegen; aan het fietspad vanuit Almere en de geplande paden het gebied in. Het grenst tevens aan een van de stroken die bestemd is voor experimenteerruimte. Pioniernatuur past, gezien de uitgangspunten van het project en de noodzakelijke compensatienatuur niet binnen de Eerste Fase van het Ontwikkelplan Noorderwold. Zij zal buiten dit plangebied ruimte kunnen vinden.

#### **4.10 Doorkijk naar toekomst**

Om een idee te geven van de samenhang die deze Eerste Fase Noorderwold kan krijgen met het Oosterwold is een mogelijke uitwerking van de totale opgave Nieuwe Natuur Noorderwold in en rondom de planologische Eemvallei getekend.

In het gebied tussen de A6 en de Lage Vaart is een zonnepark gedacht. Het gebied is van belang voor de verweving van stad en land. Voor de landschappelijke inpassing van het project kan worden aangehaakt op de groenstroken vanuit Almere en de bosstroken in het plangebied van de Eerste Fase. Het moeras zou kunnen worden doorgezet op de kavels direct ten zuiden van de Ibisweg, eventueel gecombineerd met wonen. Hierdoor ontstaat een waterrijk woongebied, dooraderd met natte natuur.

In maat en schaal sluit de Eerste Fase goed aan bij een kavelgewijze ontwikkeling van het Oosterwold, met een menging van percelen landbouw, graslanden, bos en bouw kavels.



**DOORKIJK NAAR TOEKOMST**



#### 4.11 Ruimtegebruik en functies Eerste Fase

##### Noorderwold

Het Ontwikkelplan voor de Eerste Fase Noorderwold kent de volgende bestemmingen en hoeveelheden. Hierbij is onderscheid gemaakt in de te realiseren compensatienatuur, de overige Nieuwe Natuur, de biologische landbouw, de zoeklocaties voor rood en het onderscheid voor hetgeen binnen de begrenzing van Oosterwold en hetgeen buiten Oosterwold gepland staat.

De roodruimte die ingevuld kan worden beslaat maximaal 42.200 m<sup>2</sup>. De rood zoeklocaties zelf zijn iets groter (56.000 m<sup>2</sup>) en geven ruimte om dit na onderzoek nader in te vullen. Zolang het rood niet of niet geheel ingevuld is, zal dit als tijdelijke natuur ingericht worden en aansluiten op het omringende gebruik in de vorm van natuur integratie. In de eerste fase Noorderwold wordt de compensatieopgave voor realisatie van 68,5 hectare moeras en 36 hectare bos geheel ingevuld, waarvan deels binnen het Ontwikkelplan Noorderwold. In het Ontwikkelplan is daarbij plaats voor compensatie in de vorm van 132.000 m<sup>2</sup> bos en 353.000 m<sup>2</sup> moeras.

| <b>1e Fase Noorderwold</b>         | <b>Binnen Oosterwold</b> | <b>%</b>    | <b>Buiten Oosterwold</b> | <b>totaal</b>    | <b>waarvan compensatienatuur</b> |
|------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|------------------|----------------------------------|
| <b>Oppervlakte landschapskavel</b> | 707.000                  | 100%        | 1.144.700                | 1.851.700        | -                                |
| <b>Zoeklocaties rood</b>           | <b>56.000</b>            | <b>7,9%</b> |                          | <b>56.000</b>    |                                  |
| maximale omvang roodkavel          | 42.200                   | 6,0%        | -                        | 42.200           | -                                |
| verharding, etc.                   | 13.800                   | 2,0%        |                          | 13.800           | -                                |
| <b>Waterberging</b>                | <b>16.000</b>            | <b>2,3%</b> | <b>42.000</b>            | <b>58.000</b>    |                                  |
| watgangen                          | 16.000                   | 2,3%        | 42.000                   |                  |                                  |
| <b>Nieuwe Natuur</b>               | <b>635.000</b>           | <b>90%</b>  | <b>662.000</b>           | <b>1.297.000</b> | -                                |
| Bos                                | 132.000                  | 19%         | 253.000                  | 385.000          | 360.000                          |
| Kleimoeras                         | 353.000                  | 50%         | 354.000                  | 707.000          | 685.000                          |
| Graslanden                         | 50.000                   | 7%          | 55.000                   | 105.000          | 8.400                            |
| Natuur integratie experiment       | 90.000                   | 13%         | -                        | 90.000           | -                                |
| Kraal m2 natuur                    | 10.000                   | 1%          | -                        | 10.000           | -                                |
| <b>Bio landbouw</b>                | -                        |             | 440.700                  | 440.700          | -                                |

\*De kwalitatieve compensatienatuur voor Windpark Zeewolde wordt gerealiseerd buiten Oosterwold.



Fietspad richting Almere

# VERDELING FUNCTIES











**Legenda**

- Natuur
- Agrarisch
- Zoekgebied rood
- Water
- Begrenzing Ontwikkelplan Oosterwold



# NATUURKAART

## Legenda

- |   |                       |   |  |
|---|-----------------------|---|--|
|  | Bos                   |  | Water                                    |
|  | Kleimoeras            |  | reservering 'Een vierkante meter natuur' |
|  | Integratie experiment |  | Natuurcompensatie                        |
|  | Biologische landbouw  |  | Zoekgebied rood                          |
|  | Grasland              |  | Begrenzing Ontwikkelplan Oosterwold      |



# 5 Begroting

In het provinciale toewijzingsbesluit van 17 december 2014 heeft de provincie, door het combineren van de realisering van Nieuwe Natuur in Noorderwold-Eemvallei als 'ketting' gekoppeld aan andere projecten als 'kralen' middelen toegewezen uit het Programma Nieuwe Natuur Flevoland (PNNF). Om in totaal 206 hectare aan Nieuwe Natuur te kunnen realiseren is voor verwerving, inrichting en beheer programmageld toegewezen. Bij de ontwikkeling van de Eerste Fase voor Nieuwe Natuur in Noorderwold-Eemvallei valt dit deels samen met het programma van Oosterwold.

Voor de investeringen is onderscheid gemaakt in maatregelen die worden uitgevoerd ten laste van het budget uit het Programma Nieuwe Natuur en maatregelen die voortvloeien uit de ontwikkelregels van Oosterwold en gedekt dienen te worden uit de opbrengsten van de 'roodrechten'. Onderhavige begroting heeft alleen betrekking op de kosten en opbrengsten van de eerste fase Noorderwold Eemvallei, voor zover gelegen binnen de begrenzing van het Ontwikkelplan.

Indien het Ontwikkelplan niet leidt tot realisering van de roodopgave, zullen de ten laste van de roodopgave gebrachte kosten alsnog worden betrokken bij de dekking via het PNN budget worden gebracht.

| <b>Grond</b>                   |           |               | <b>Totaal</b> |              |
|--------------------------------|-----------|---------------|---------------|--------------|
| Grondverwerving PNN            |           |               | € 7.837.139   |              |
| Grond landbouw                 |           |               | -             |              |
| Voorfinanciering grond rood    |           |               | € 869.402     |              |
|                                |           |               |               |              |
| <b>Inrichting PNN</b>          | <b>ha</b> | <b>Bedrag</b> | € 3.720.416   |              |
| Bos                            | 13,2      | 291.456       |               |              |
| Kleimoeras en grondwerk        | 35,3      | 1.851.132     |               |              |
| Graslanden                     | 7,05      | 136.206       |               |              |
| Integratie natuur              | 10        | 138.000       |               |              |
| M2 natuur                      | 1         | 44.160        |               |              |
| Tijdelijke natuur              | 4,22      | 233.154       |               |              |
| Natuurvriendelijke oevers      | 0         | -             |               |              |
| water                          | 10,20     | 520.812       |               |              |
|                                | Km        |               |               |              |
| Fietspaden                     | 3,8       | 440.496       |               |              |
| Recreatie                      | Stelpost  | 65.000        |               |              |
|                                |           |               |               |              |
| <b>Voorfinanciering</b>        |           |               |               |              |
| - exploitatiebijdrage 20%      |           |               | € 411.820     |              |
| - onderzoek en uitwerking rood |           |               | € 100.000     |              |
|                                |           |               |               |              |
| <b>Totaal</b>                  |           |               | € 12.838.777  |              |
|                                |           |               |               |              |
| <b>Dekking</b>                 |           |               |               |              |
| PNN                            |           |               |               | € 11.557.777 |
| Gekoppeld aan rood             |           |               |               | € 1.281.223  |
|                                |           |               |               |              |
| Saldo                          |           |               |               | € 12.838.777 |

Begroting Noorderwold-Eemvallei Ontwikkelplan Eerste Fase

# 6 Omgevingsmanagement

Initiatiefnemers hebben voor de Eerste Fase Noorderwold-Eemvallei te maken met diverse publieke partijen. Het Ontwikkelplan heeft daarbij een belangrijke hydrologische opgave en vraagstuk en het gebied kent hoge archeologische verwachtingswaarden. Daarom is voor het plan een projectgroep samengesteld waarin waterschap Zuiderzeeland zitting heeft gehad en geadviseerd heeft in de planvorming en is ook een archeoloog geraadpleegd.

In gesprekken met gemeente Zeewolde, gemeente Almere, de gebiedsregisseur is het plan doorgesproken en afgestemd.

Met de kralen heeft overleg plaatsgevonden over de plannen en de koppeling van de kralen aan de ketting.

Omdat initiatiefnemers ook te maken hebben met een groot aantal organisaties en burens in de directe omgeving is in september 2017 een informatiebijeenkomst gehouden voor natuur- en milieu organisaties. De burens uit het gebied, met name agrariërs, worden in november geïnformeerd over de plannen.



# 7 Planning

Onderstaande tabel geeft de meerjarenplanning voor realisatie van de Eerste Fase Noorderwold-Eemvallei. De verwachting is dat eind 2017 een realisatieovereenkomst met de provincie gesloten kan worden voor realisatie van Nieuwe Natuur voor de Eerste fase Noorderwold-Eemvallei. Tegelijkertijd zal ook een anterieure overeenkomst met de gebiedsregisseur van Oosterwold gesloten kunnen worden op basis van dit Ontwikkelplan.

Met het ondertekenen van de realisatieovereenkomst komt het programmagedel beschikbaar om het Definitief Ontwerp op te laten stellen en de benodigde vergunningen en planologische procedure te doorlopen. Dit zal haar beslag hebben in een groot deel van 2018. Zodra het bestemmingsplan is gewijzigd en de benodigde vergunningen verkregen zijn, kan de Wulptocht worden omgelegd en kan gestart worden met het

vergraven om aanleg van het moeras mogelijk te maken. Dit graven zal, gezien de omvang, meerdere jaren in beslag nemen waarna het moeras ingericht kan worden, de omringende gronden opgehoogd en vervolgens het bos ingeplant kan worden. De natuur experimenteerruimte zal geleidelijk ontwikkeld en ingericht worden in samenhang met de omliggende moeras en bosgronden. Een vierkante meter natuur zal, indien de pilotperiode succesvol is afgerond en zodra het gebied haar basisinrichting heeft, zich kunnen settelen in het gebied. De beheerfase van het gebied zal vanaf 2022 aanvangen. Dit zal in de eerste jaren gekenmerkt worden door zogenaamd 'ontwikkelbeheer' waarin het gebied extra aandacht behoeft ten behoeve van een sturing op optimale ontwikkeling van de natuur. De planning van roodontwikkeling is op dit moment niet te maken.

| Jaartal                           | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022      |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|-----------|
| Opstellen Ontwikkelplan           |      |      |      |      |      |           |
| Afsluiten realisatieovereenkomst  |      |      |      |      |      |           |
| Afsluiten Anterieure overeenkomst |      |      |      |      |      |           |
| Planologie                        |      |      |      |      |      |           |
| Peilbesluit                       |      |      |      |      |      |           |
| Vergunningen (ontgronding)        |      |      |      |      |      |           |
| Opstellen DO                      |      |      |      |      |      |           |
| Moeras; vergraven en aanleg       |      |      |      |      |      |           |
| Bos inplanten                     |      |      |      |      |      |           |
| Graslanden                        |      |      |      |      |      |           |
| Natuurexperimenteerruimte         |      |      |      |      |      |           |
| M2 natuur                         |      |      |      |      |      |           |
| Beheerfase                        |      |      |      |      |      |           |
| Rood                              |      |      |      |      |      | 2022 e.v. |

Meerjarenplanning realisatie Eerste Fase Noorderwold-Eemvallei

# 8 Ontwikkelstrategie

Bij de realisering van het onderhavige Ontwikkelplan moet rekening worden gehouden met randvoorwaarden, die voortvloeien uit compensatieverplichtingen, de eisen die de provincie stelt aan de inrichting en het beheer van Nieuwe Natuur en de spelregels die gelden voor de gebiedsontwikkeling Oosterwold. Verder is het ontwikkelplan onderdeel van het plangebied Noorderwold-Eemvallei, waarin natuur- en landbouwopgaven in samenhang worden gerealiseerd. Het Ontwikkelplan maakt onderdeel uit van de eerste fase van het plangebied Noorderwold-Eemvallei en kan in die zin dan ook niet los worden gezien van het totale plan. Het buiten de begrenzing van het Ontwikkelplan vallende deel van het plangebied maakt geen deel uit van de gebiedsontwikkeling Oosterwold. De randvoorwaarden en spelregels die horen bij de gebiedsontwikkeling Oosterwold hebben wel invloed op de inrichting van het totale plangebied. Zo legt het op het ontwikkelplan van toepassing zijnde type landschapskavel beperkingen op aan de functies die in dit deel van het plangebied gevestigd kunnen worden. Anderzijds verbindt het watersysteem het

ontwikkelplan met de rest van het plangebied. De ontwikkelstrategie beperkt zich tot de grenzen van het Ontwikkelplan. Maar gezien de samenhang met de rest van het plangebied, behoort deze uiteraard aan te sluiten bij de ontwikkeling van het overige deel van het plangebied.

## 8.1 Eigendomssituatie

SFL is inmiddels eigenaar van nagenoeg alle voor de realisatie van het ontwikkelplan benodigde gronden. Bij levering van de percelen, kadastraal bekend gemeente Zeewolde, sectie D, nummer 801 en 802, is vastgelegd dat SFL deze als landschapskavel mag inrichten. Door de provincie zal nog het perceel gemeente Zeewolde, sectie D, nummer 1858 aan SFL worden overgedragen. Die perceel valt gedeeltelijk binnen de begrenzing van het ontwikkelplan. Daarnaast zal in verband met het omleggen van een deel van de Wulptocht en de transformatie van een deel van de bestaande watergang in kleimoeras een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Zeewolde, sectie D, nummer 785 door het Waterschap Zuiderzeeland ingebracht moeten worden. Dat zal

in de vorm van een grondruil, waarbij grond ten behoeve van de nieuwe watergang weer aan het waterschap wordt overgedragen, plaatsvinden. Voorshands wordt ervan uit gegaan dat de percelen 801, 802 en 1858 samen één landschapskavel vormen. De totale kadastrale oppervlakte van deze landschapskavel bedraagt 703.967 m<sup>2</sup>.

## 8.2 Verschillende snel- en hardheden

Het Ontwikkelplan levert een belangrijke bijdrage geleverd aan de realisatie van bos- en kleimoerascompensatie, welke voor 2021 moet zijn gerealiseerd. In het programma is 1 hectare als gereserveerd ten behoeve van het initiatief 'Een vierkante meter natuur'. Het concept krijgt in de tussentijd de gelegenheid zich te bewijzen op een tijdelijke locatie buiten het plangebied. Bij een positieve evaluatie in de winter van 2018/2019 zal het initiatief op de gereserveerde locatie voor een nog nader te bepalen periode worden gevestigd. De realisering van de voor integratie experimenten gereserveerde ruimte zal gelijktijdig met de realisatie van de compensatienatuur gerealiseerd kunnen worden. De ten behoeve van de realisering van

roodkavels aangewezen zoekgebieden hebben in deze fase van het planproces nog een zeer indicatief karakter. Eerdere uitgevoerde verkenningen met de markt hebben geen concrete resultaten opgeleverd. Nog onduidelijk is welke functies in welk volume, dichtheden en in welke fasering gerealiseerd kunnen worden. Daarom is de ontwikkelingsstrategie in deze fase van het planproces gericht op het zoveel mogelijk flexibiliteit creëren voor de toekomstige roodfuncties binnen de contouren van de ontwikkeling van natuur. Omdat over het tijdstip en de omvang van het kunnen realiseren van rode functies nu nog geen uitspraken kunnen worden gedaan, kent de ontwikkelstrategie een beslisboom voor zowel de permanente als tijdelijk inrichting van de voor roodkavels aangewezen zoekgebieden.

#### *Beslisboom permanente invulling zoeklocaties*

1. Realisering roodfunctie(s) mag geen nadelige effecten hebben op het functioneren van de andere functies in het plangebied
2. Concentratie van rood op één roodkavel is alleen mogelijk als dit niet tot (te) hoge bebouwingsdichtheden leidt (geen Vinex-wijk van 35 woningen per hectare)
3. Spreiding van roodfuncties over het gehele gebied mag de realisering van het ruimtegebruik voor de natuurfuncties niet nadelig beïnvloeden.

#### *Beslisboom tijdelijke functies*

1. Een tijdelijke functie moet aansluiten bij het karakter van het plangebied;
2. De bij het plan betrokken initiatieven hebben de 'eerste trekkingsrechten' voor tijdelijke invulling;
3. Tijdelijk toewijzen aan andere functies is pas aan de orde als de onder 2. genoemde initiatieven geen belangstelling hebben voor het tijdelijk benutten van de zoeklocatie(s)
4. De tijdelijke functie mag niet tot belemmering voor het realiseren van de permanente functie leiden.

### **8.3 Roodkavels zelfstandig entiteiten binnen plangebied**

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de roodkavels is dat zij als zelfstandige planonderdelen ontwikkeld zullen en kunnen worden. Alle drie de zoekgebieden zullen worden ontsloten via de Ibisweg. Binnen het toegestane ruimtegebruik van maximaal 11% voor rood en verharding zal binnen de zoekgebieden de verdere ontsluiting van de functies en de voor deze functies benodigde parkeerruimte moeten worden voorzien. Uitgangspunt is wel dat de in de totale landschapskavel op te nemen waterberging ook voorziet in de voor de roodkavels noodzakelijke waterberging. Op basis van deze uitgangspunten is het mogelijk de roodkavels als zelfstandige eenheden te vervreemden aan een of meerdere ontwikkelende partijen. In ruimtegebruik wordt voldaan aan de randvoorwaarden van de landschapskavel, het eigendom van die landschapskavel zal uiteindelijk zijn verdeeld over meerdere eigenaren.

Via benutting van de drie aangewezen zoekgebieden is realisatie van het maximale roodrecht mogelijk. In overleg met de gemeente Zeewolde moet nader worden vastgesteld in hoeverre concentratie van de roodrechten (ca. 132 woningequivalenten) in één zoekgebied aansluit bij het landelijk karakter van het buitengebied van Zeewolde. Uit de marktanalyse moet duidelijk worden voor welke zoekgebieden een kansrijke ontwikkeling mogelijk is. De ontwikkelstrategie gaat er vanuit dat in overleg met de gebiedsregisseur Oosterwold en de gemeente Zeewolde de ruimtelijk meest gewenste oplossing ook bij de uitvoering gefaciliteerd zal worden. De Inrichting van de natuuropgave zal vooruitlopend op de invulling van de roodkavels plaatsvinden. Bij spreiding van de roodrechten over meerdere roodkavels zal dan niet in alle gevallen voldaan kunnen worden aan de ruimtegebruikseisen van de 'opgeknipte' landschapskavel.

#### **8.4 Ontwikkelstrategie roodkavels**

Op basis van het toegestaan ruimtegebruik van de landschapskavel ontstaat het recht om maximaal ca. 42.238 m<sup>2</sup> roodkavel te ontwikkelen. In bouwvolume is dat 21.119 m<sup>2</sup> bvo of te wel ca. 132 woningequivalenten. Het ontwikkelen van 'rode functies' is geen kerntaak van SFL. Om de ontwikkelrisico's voor de initiatiefnemer tot aanvaardbare proporties te reduceren, wordt gekozen voor een ontwikkelstrategie, die uit de volgende elementen bestaat:

1. SFL blijft niet langer bij het planproces ten behoeve van de ontwikkeling van de rode opgave betrokken dan nodig is om de ruimtelijke ontwikkelrisico's tot voor ontwikkelende partijen beheersbaar niveau te reduceren.
2. SFL draagt op dat moment het eigendom van de roodkavels tegen marktwaarde, inclusief reeds betaalde en nog verplichte exploitatiebijdragen, over aan de ontwikkelende partij(en).
3. SFL is op geen enkele wijze risicodragend betrokken bij de ontwikkeling van de roodopgave.

*Ad 1:* De gemeente Zeewolde is bereid medewerking te verlenen aan het principeverzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Zeewolde. De gemeente Zeewolde is voornemens voor de zoeklocaties een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Dit Ontwikkelplan beschrijft de minimale randvoorwaarden (maximale begrenzing, randvoorwaarden vanuit de natuur en ontsluiting) waarbinnen de zoeklocaties verder ontwikkeld kunnen worden. Goedkeuring van deze uitgangspunten definieert de kaders waarbinnen verdere invulling van de locaties zal kunnen plaatsvinden. Voor de zoekgebieden zal voorshands de bestaande landbouwfunctie worden gehandhaafd. Het is gewenst om bij de tijdelijke invulling over zoveel mogelijk flexibiliteit te beschikken. Wanneer de tijdelijke invulling daarom vraagt, zal dat via een tijdelijke omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik voor de duur van maximaal 10 jaar worden gelegaliseerd. Voor de aangewezen zoeklocaties zal SFL als uitwerking van het onderhavige Ontwikkelplan in een latere fase van het planproces een uitwerking aan

de gebiedsregisseur Oosterwold ter beoordeling voorleggen. Deze goedgekeurde uitwerking zal ten grondslag liggen aan het te zijner tijd aan het college van B&W van Zeewolde voor te leggen verzoek gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid om de zoeklocatie(s) om te zetten naar rood. Het moment waarop dit besluit is genomen, markeert het einde van de betrokkenheid van SFL bij de ontwikkeling van de roodkavels.

**Ad 2:** Bij de wijze van selectie van ontwikkelende partijen moet worden voldaan aan de voorwaarden, zoals die zijn vastgelegd in de gewijzigde aanbestedingswet 2012 (2016). Voorshands wordt er vanuit gegaan dat SFL zich beperkt tot het formuleren van randvoorwaarden, die worden vertaald in een publiekrechtelijk kader (ontwikkelingsplan, gevolgd door bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning. Verder zal bij verkoop van de roodkavels geen bouwplicht aan ontwikkelende partijen wordt opgelegd, is geen sprake van een rechtstreeks economische belang voor de overheid (provincie) en zal ook geen sprake zijn van door de overheid gestelde eisen, die verder

gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijk kader. Onder die condities zoekt SFL een of meerdere ontwikkelende partijen, die bereid zijn tegen marktconforme omstandigheden binnen de kaders van het ontwikkelingsplan de roodkavels in te vullen. Daarbij zal de volgende werkwijze worden gehanteerd:

1. Een aantal ontwikkelende partijen zal op basis van het ontwikkelplan worden uitgenodigd hun visie op de invulling van de roodkavels te presenteren;
2. Met de partij die de meest aansprekende visie bespreekt zal op basis van een intentieovereenkomst het ontwikkelplan voor de roodkavels worden uitgewerkt.
3. Op basis van deze uitwerking wordt onder voorbehoud van goedkeuring van het ontwikkelplan en onder voorbehoud van wijziging bestemmingsplan een verkoopovereenkomst gesloten.

Uitgangspunt van SFL is dat verkoop van alléén de roodkavel(s) aan ontwikkelende partijen mogelijk is. Het ruimtelijk kader voor de landschapskavel wordt gedefinieerd via het onderhavige ontwikkelingsplan.

De ruimtelijke beoordeling van de invulling van de roodkavels bij vergunningverlening behoort zich te beperken tot beoordelen of de invulling past binnen het ontwikkel- en bestemmingsplan. Alleen op deze wijze is het mogelijk dat bij de realisering van natuur en rood binnen de ruimtelijke kaders de rol- en risicoverdeling tussen partijen zo optimaal mogelijk kan worden ingevuld.

**Ad 3:** SFL zal op geen enkele wijze betrokken zijn bij de ontwikkeling van de roodopgave. Het moment van verkoop van de roodkavels markeert het einde van de betrokkenheid van SFL. Wanneer de gemeente bereid is op basis van de hiervoor geformuleerde randvoorwaarden, de realisatie van het ontwikkelplan te faciliteren, kan SFL als contracterende partij voor de anterieure overeenkomst optreden en blijft SFL jegens Almere en Zeewolde tot en met de wijziging van het bestemmingsplan het enige aanspreekpunt. De aanvraag omgevingsvergunning zal door de ontwikkelende partij worden verzorgd. De uit de verkoopopbrengst voortvloeiende rekenen zullen worden ingezet ten behoeve van de verdere realisatie van het plan Noorderwold-Eemvallei.

### 8.5 Eindgebruikersregeling

Het Bestuurlijk Overleg Oosterwold heeft besloten om voor de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf en van de gemeente Almere in de eerste fase van Oosterwold voortaan alleen de eindgebruiker te zien als initiatiefnemer. Uit voorgaande ontwikkelstrategie wordt duidelijk dat SFL zelf, samen met de andere initiatiefnemers wel eindgebruiker is van de natuur, maar niet van de roodkavels. En uit zowel het maximale volume van de roodrechten als de te hanteren ontwikkelstrategie vloeit ook niet rechtstreeks voort dat de ontwikkelende partijen eindgebruiker zullen zijn. SFL is bij het onderzoek naar realisatiemogelijkheden van de roodrechten bereid de principes van de eindgebruikersfilosofie van Oosterwold te betrekken. Maar in deze fase van het planproces is het voor SFL niet mogelijk vast te stellen welke beperkingen die mogelijk kan opleveren voor de ontwikkelmogelijkheden van de roodrechten.

### 8.6 Risicomanagement

De realisering van de natuuropgave in het Ontwikkelplan wordt afgedekt via de door de provincie beschikbaar gestelde programmabudget. De realisatierisico's beperken zich tot de inrichtings- en beheerkosten. Via het sluiten van een anterieure overeenkomst gaat SFL wel omvangrijke financiële verplichtingen (ca. € 2.059.000) aan:

1. betaling van 20% van de verschuldigde exploitatiebijdrage (ca. € 412.000)
2. afgegeven van een bankgarantie voor de resterende 80% exploitatiebijdrage (ca. € 1.647.000)

Omdat op dit moment nog veel onzekerheid bestaat over de slagingskansen van de roodopgave, zowel qua omvang als fasering, is SFL alleen bereid en in staat de in de anterieure overeenkomst vastgelegde verplichting aan te gaan als geldt dat:

- voorfinanciering van de 20% exploitatiebijdrage via het voor Noorderwold-Eemvallei beschikbare programmabudget Nieuwe Natuur mogelijk is;
- effectuering van de 80% exploitatiebijdrage wordt gekoppeld aan het tempo waarin de omgevingsvergunning(en) ten behoeve van de roodopgave (% roodkavel) worden verstrekt.

De in de business case opgenomen kosten ten behoeve onderzoek en uitwerking rood zijn alleen rendabel als het daadwerkelijk tot ontwikkeling van roodkavels komt. Anders moeten deze kosten als verloren plankosten worden beschouwd.







# Colofon

'Noorderwold-Eemvallei, Ontwikkelplan Eerste Fase' is opgesteld door **Feddes/Olthof landschapsarchitecten**, in opdracht van **Het Flevo-landschap** en **Stichting ERF**

## Werkteam

Yttje Feddes (landschapsarchitect)

Femke Visser (landschapsarchitect/stedebouwkundige)

Esther van der Tuin (landschapsontwerper)

## Projectgroep

Nicole Bakkum, Het Flevo-landschap

Lucas van Lier, Het Flevo-landschap

Riet Rijs, Het Flevo-landschap

Roelof Balk, SlimmeVos.nl

Roy Michielsen, Stichting ERF

Andre Kerkhoven, Transect

Elmer Benjamin, Waterschap Zuiderzeeland

Erik Deiman, Waterschap Zuiderzeeland

Projectnummer: 320

Oktober 2017, Utrecht



# Noorderwold-Eemvallei

## Ontwikkelplan Eerste Fase



### Legenda

- Bos
- Houtwal
- Kleimoeras
- Zoekgebied rood
- Experimenteerruimte
- Landbouw
- Natuurlandbouw
- Grasland
- Bosheuvel
- Watergang
- Pomp / stuw
- Pad
- 'Een vierkante meter natuur' (reservering)
- Windturbine met ontsluiting
- Begrenzing Ontwikkelplan Oosterwold

