



**Maak Oosterwold, Land-Goed voor initiatieven**



***Werner Brouwer – Gebiedsregisseur Oosterwold***



**4.300 ha.**





# Ambities



maximale vrijheid  
aan initiatieven



organisch



een continu  
groen landschap

## OOSTERWOLD



stadslandbouw  
als drager



duurzaam en  
zelfvoorzienend



financieel  
stabiel



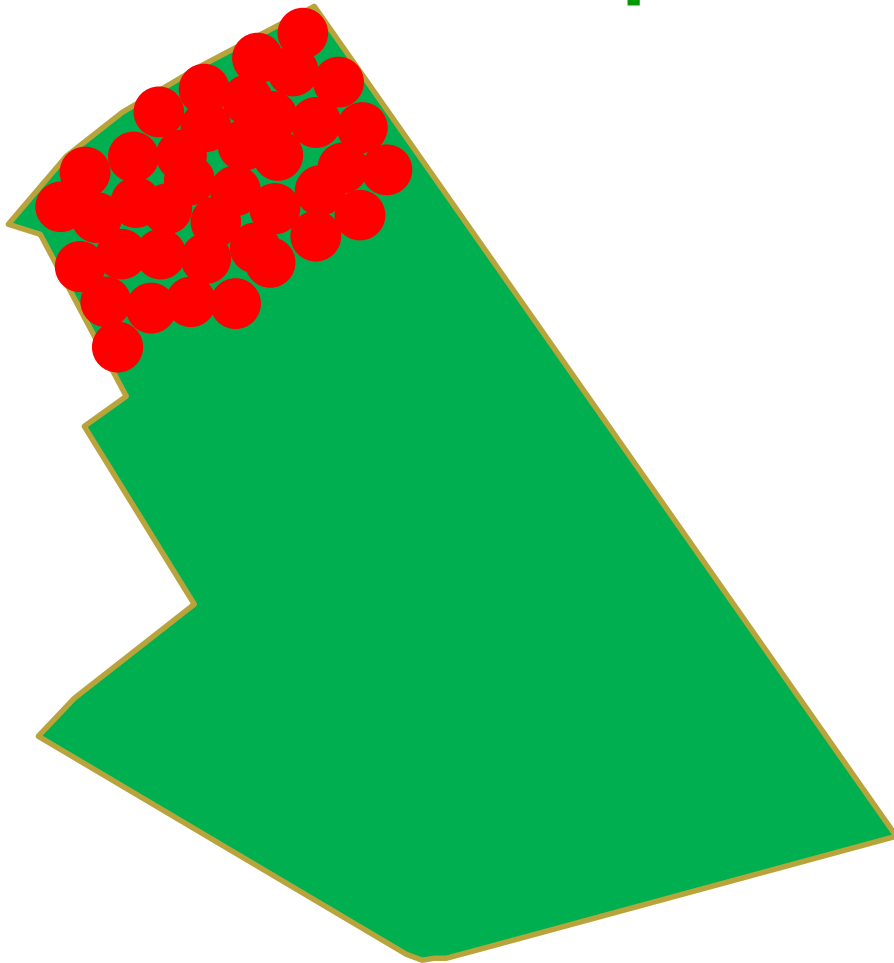


# functies





## Dichtheid: Stad vs platteland



### Nederland

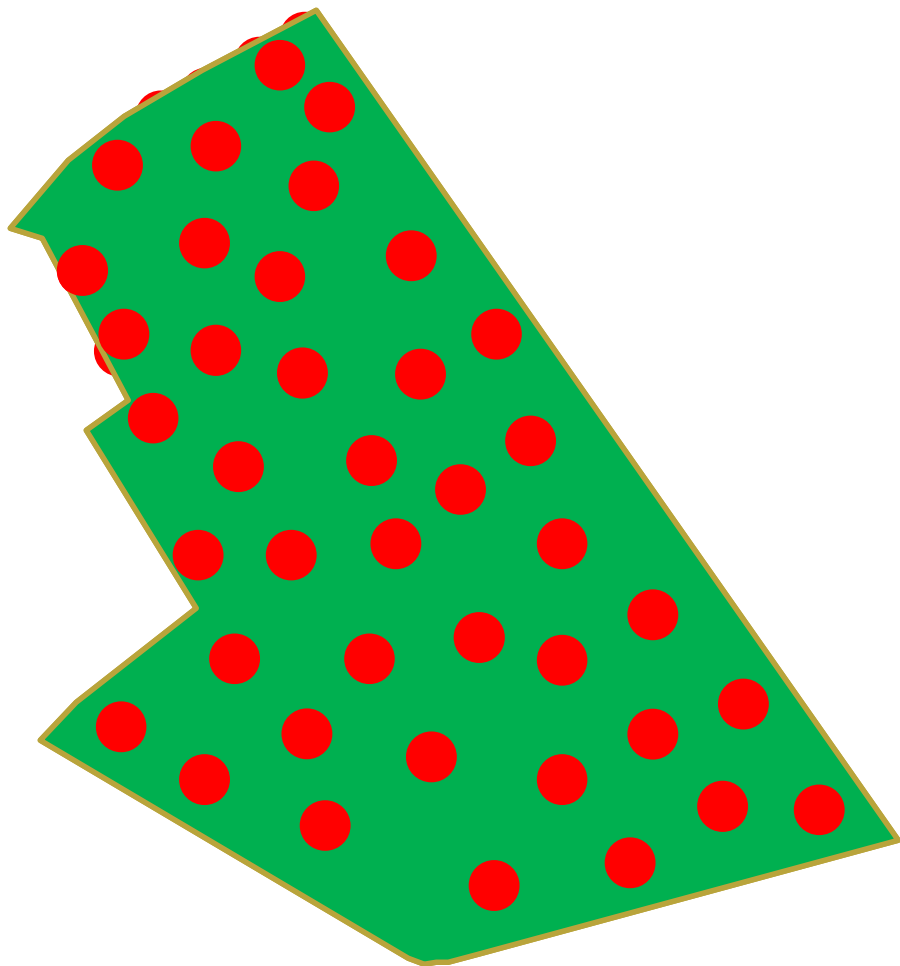
17.1 miljoen mensen

411 inw. / km

1,8 won./ha



## Dichtheid: Oosterwoldmix



**OW: 4 won/ha**



## **Doe Het Zelf planologie**



**Onderzoeken  
Vergunningen  
Kavelwegen  
Afvalwater  
Aanleg  
Bouw  
Beheer  
Stadslandbouw**





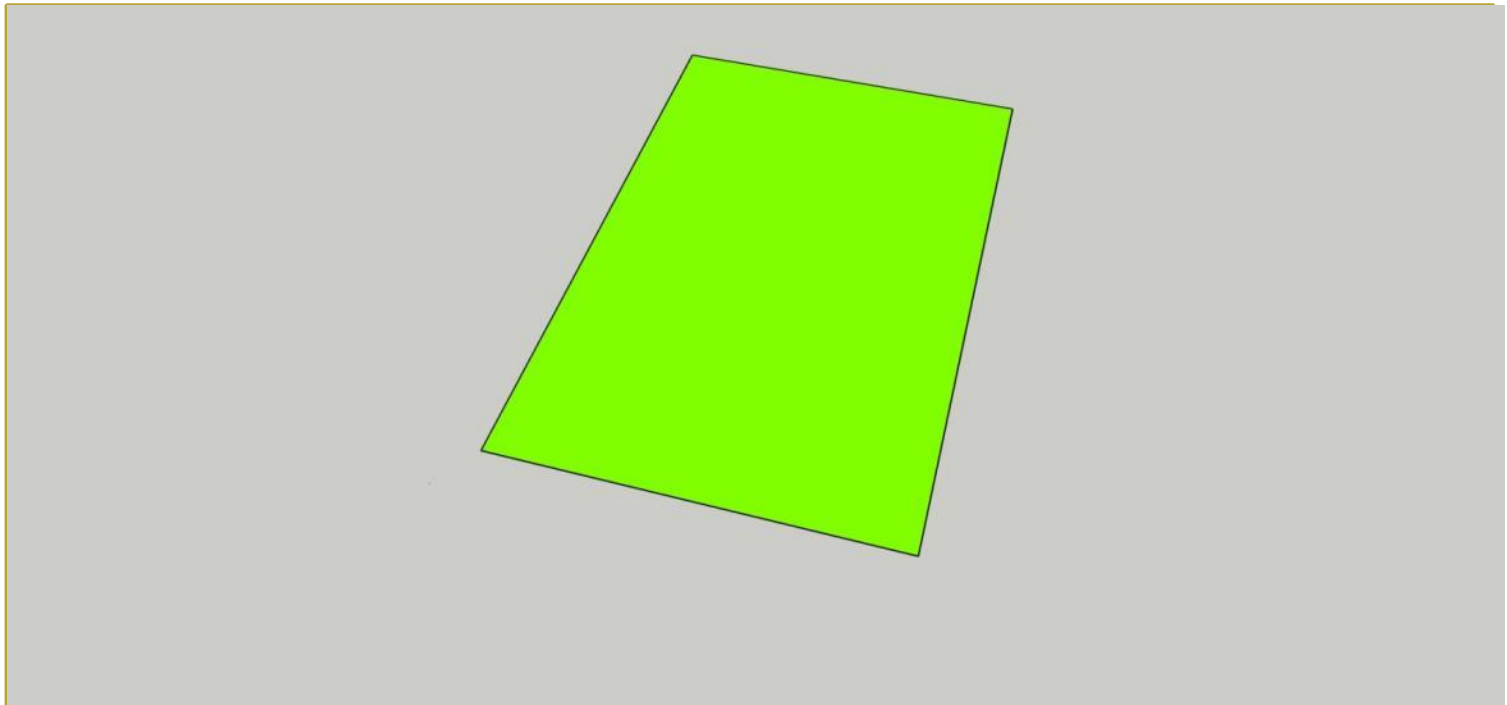
## Functies op de kavel

	min/max	standaard	landbouw	landschap
roodkavel	max	25%	7%	6%
verharding	max	11%	5%	5%
groen-natuur	min	-	-	80%
groen-verspreid	min	7%	1,5%	1,5%
water	min	2%	1,5%	2,3%
stadslandbouw	min	50%	80%	-

Bebouwing: BVO maximaal 50% van roodkavel  
wonen-werken-voorzieningen

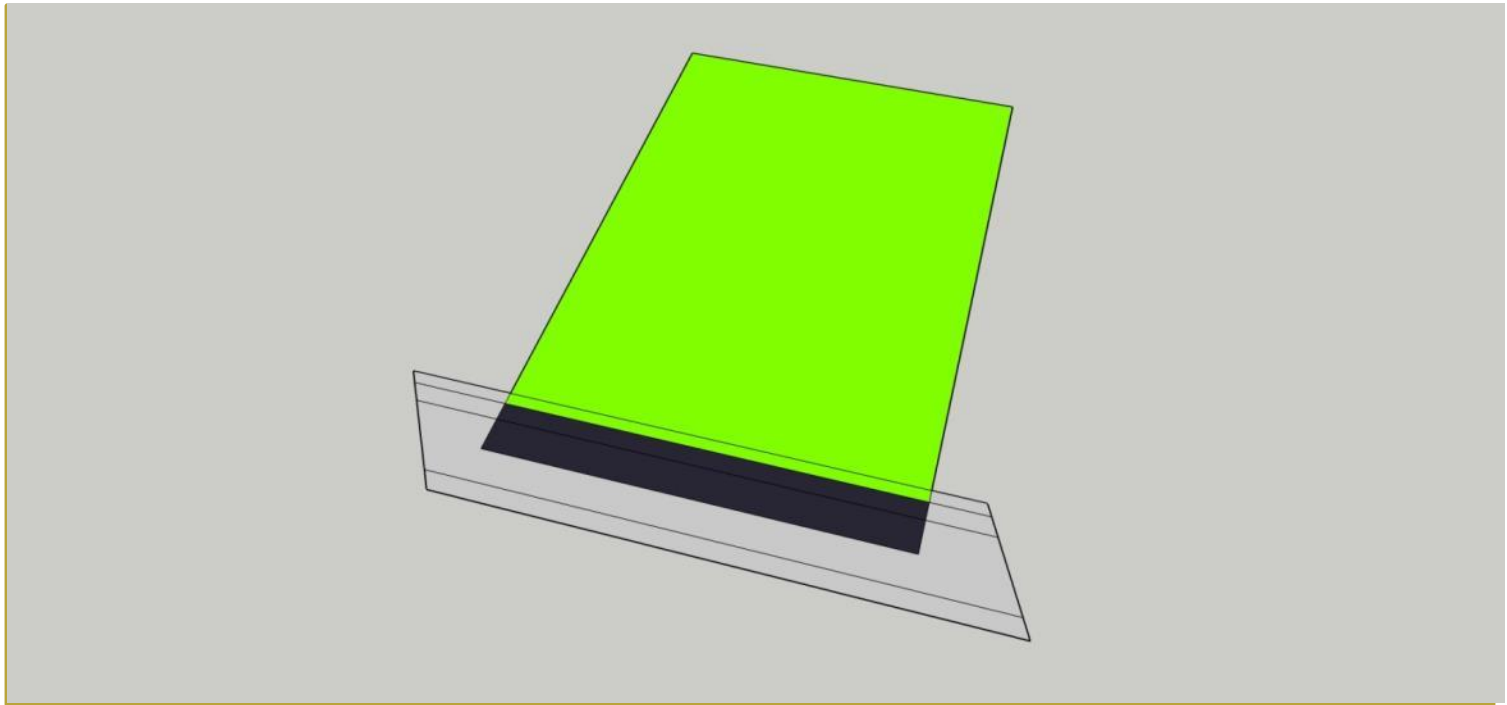


## Standaardkavel





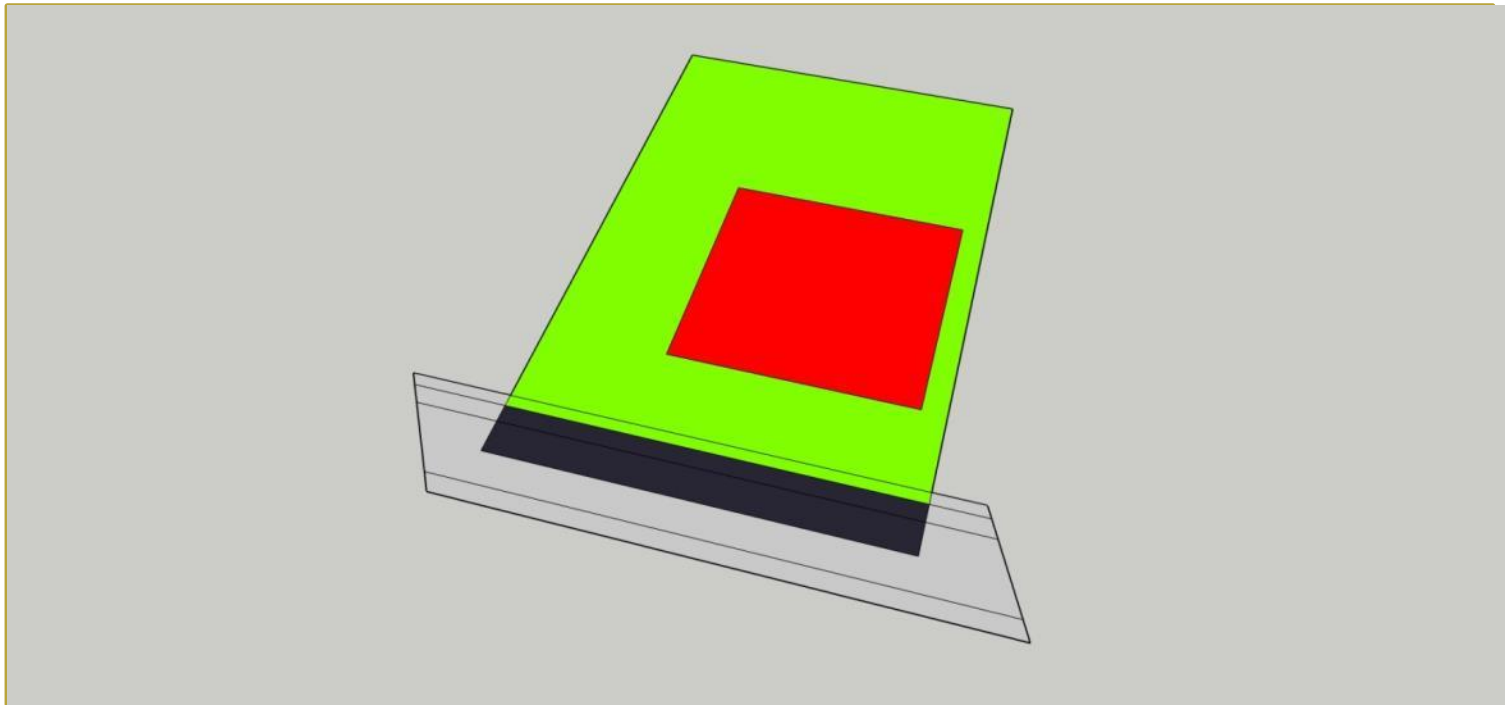
## Kavelweg



**Weg 2,75 m1 (50%)+ berm (1,5 - 2,5 m1)**



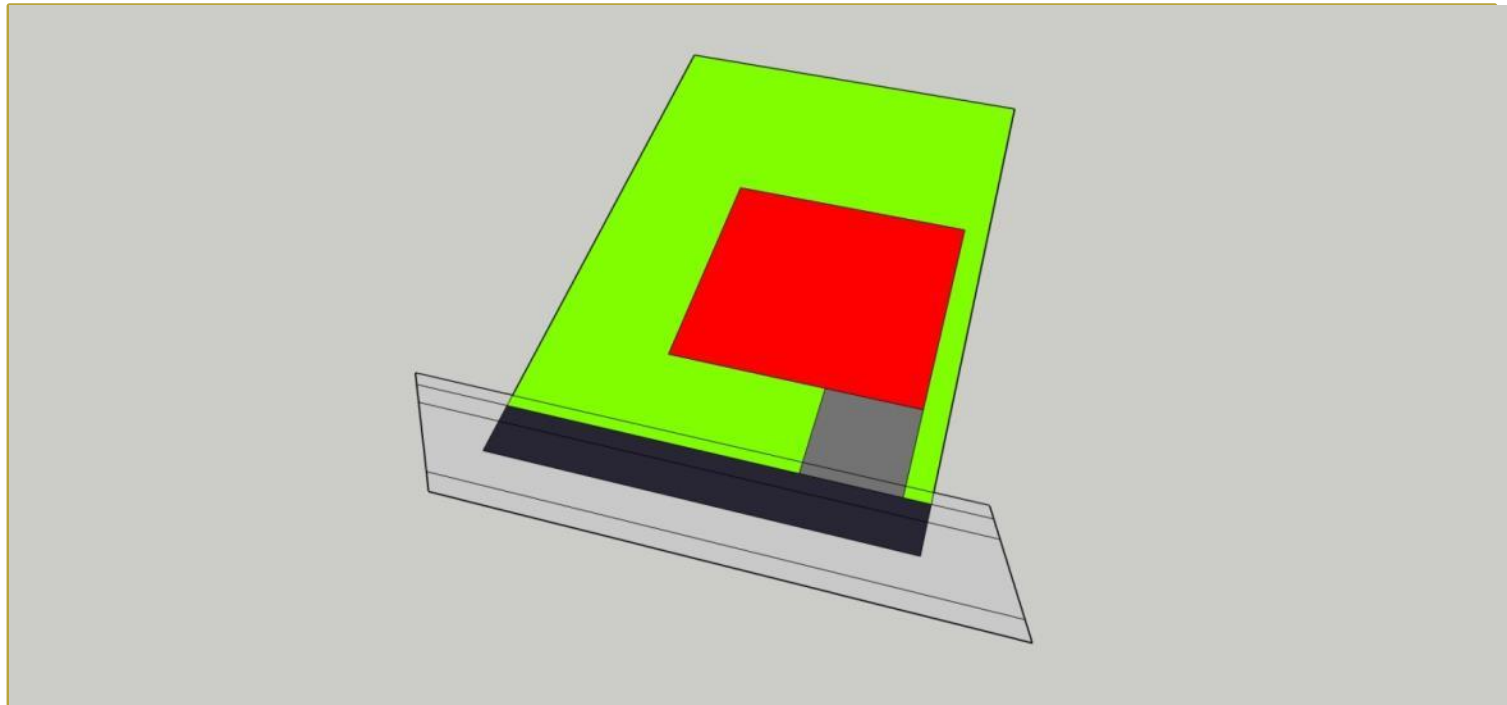
## Roodkavel



**< 25%, aaneengesloten (> 3m1)**



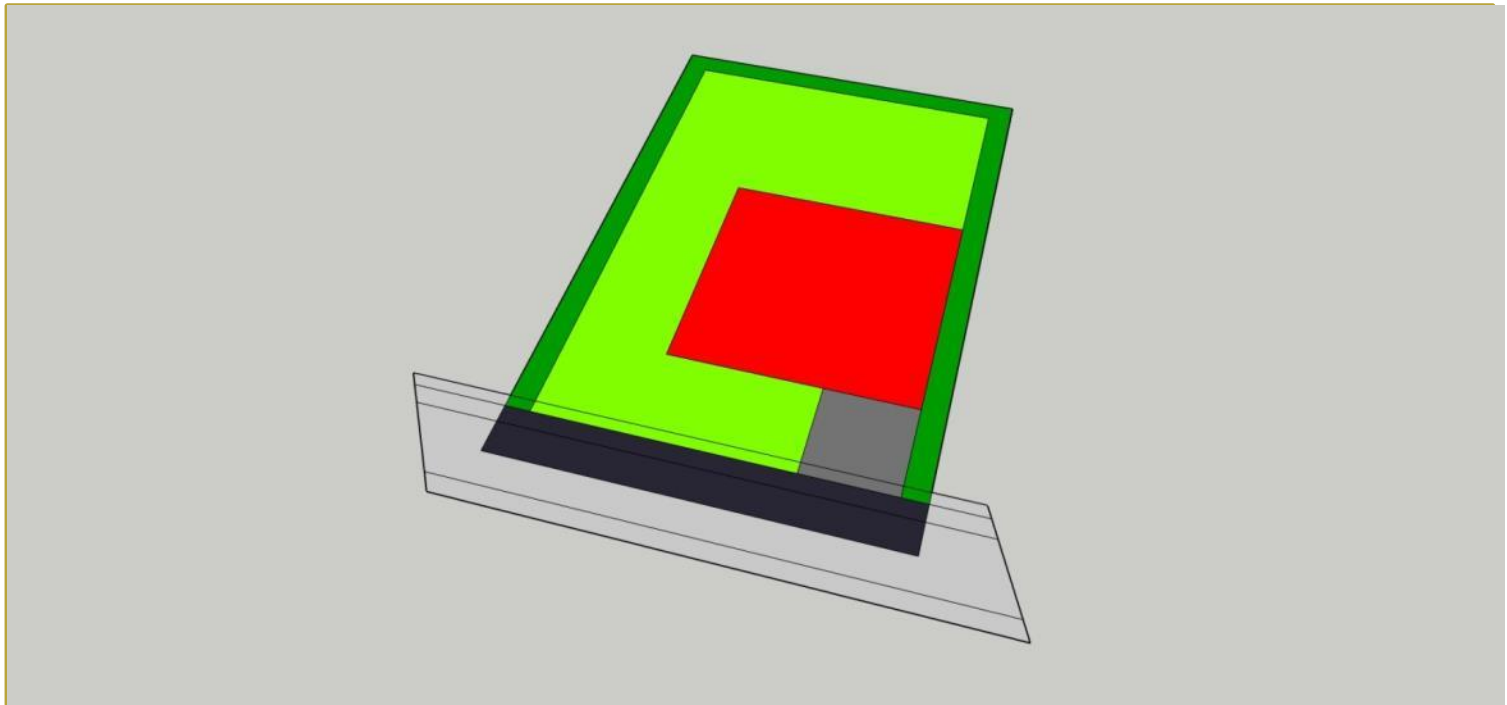
## Inrit en parkeren



**3 parkeerplaatsen, < 11% incl. weg**



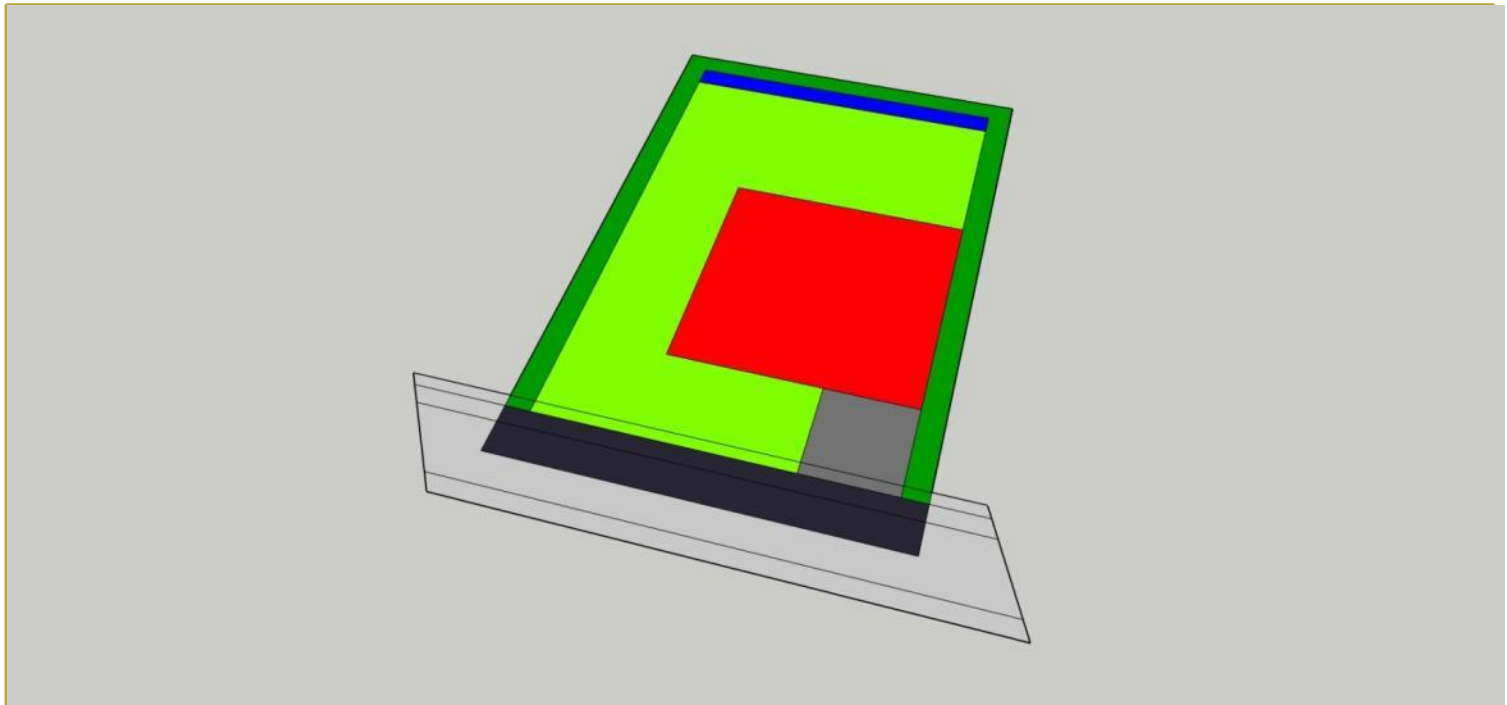
## Doorwaardbaarheid



> 2 m1 breed



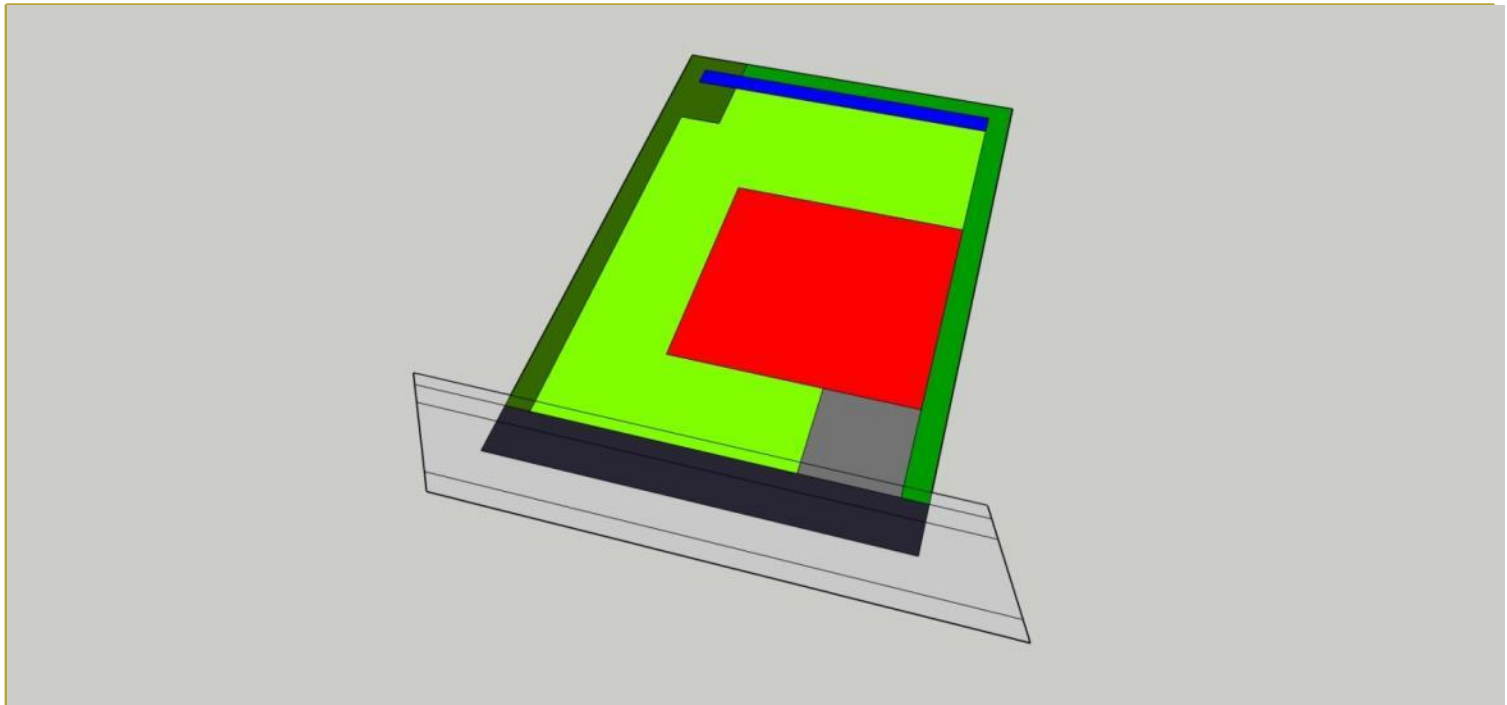
## Waterbuffer



> 2%



## Verspreid groen

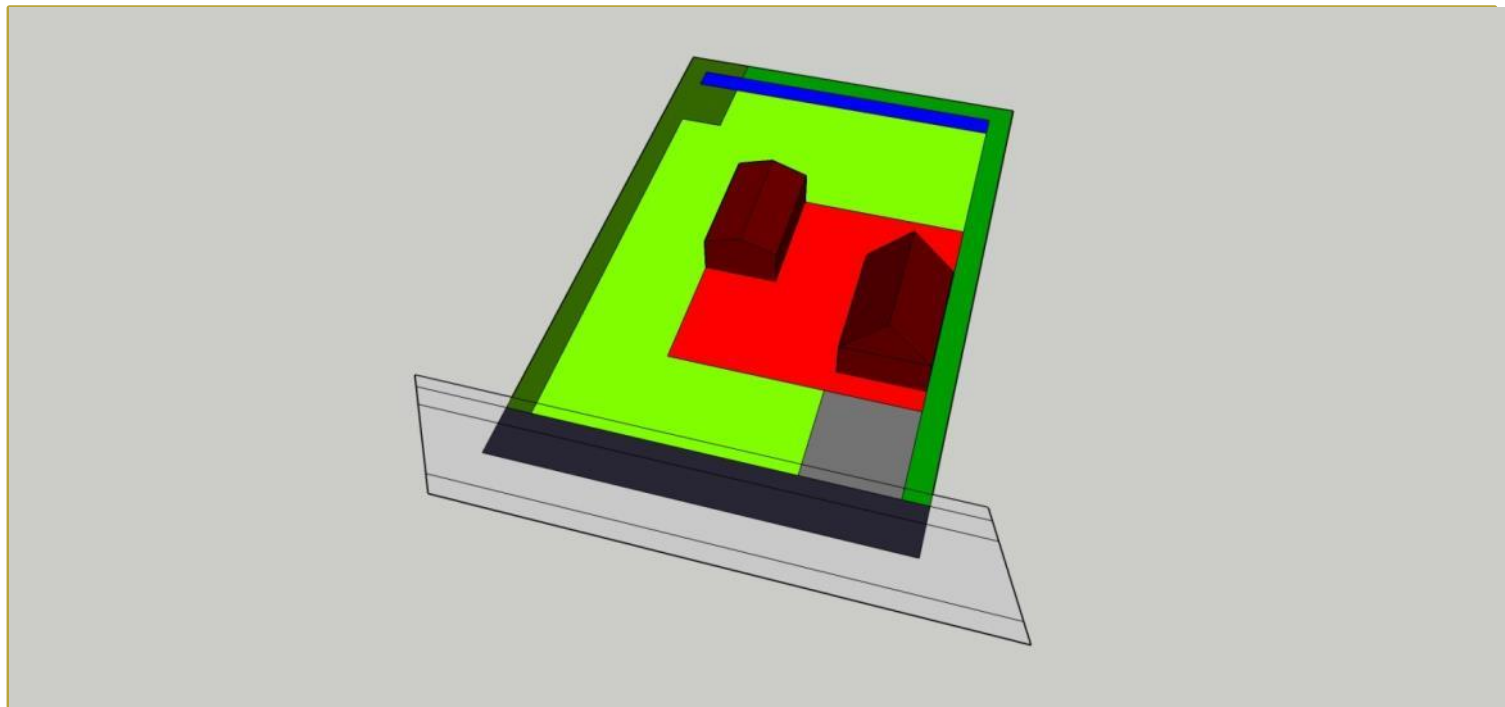


> 7%





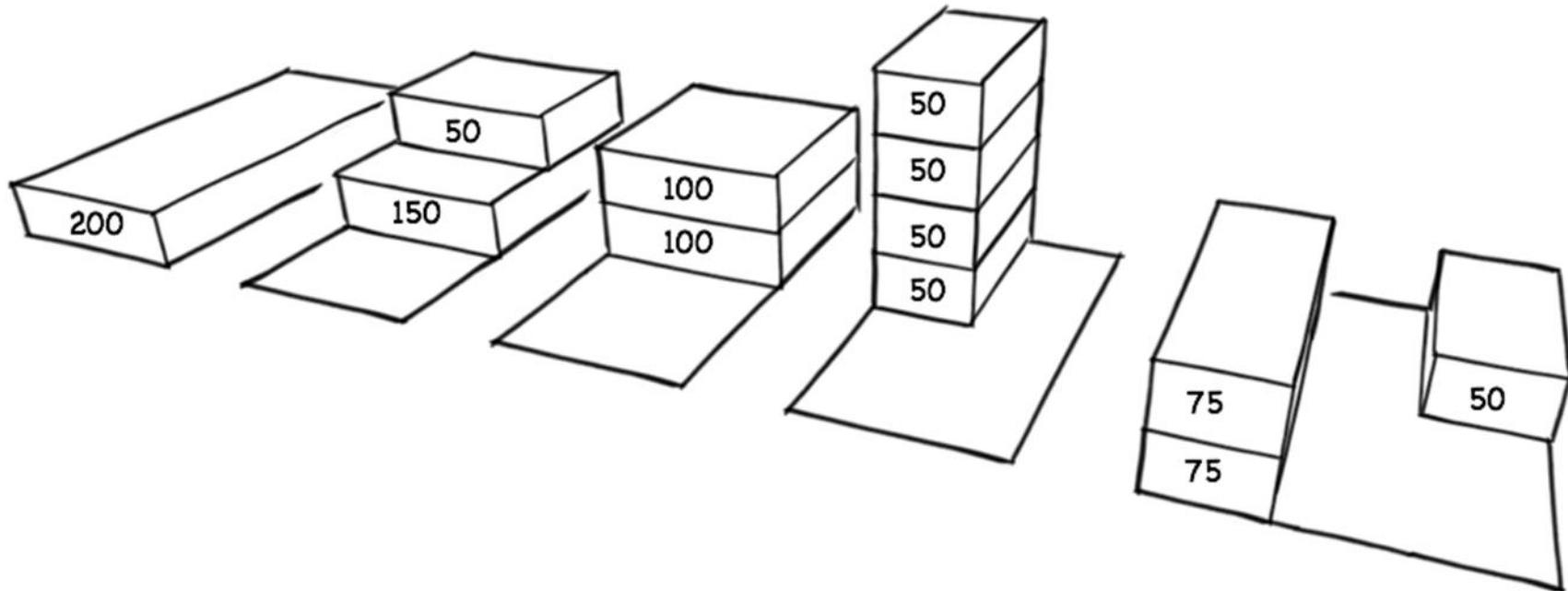
## Opstal / woning



**BVO < 50% roodkavel**



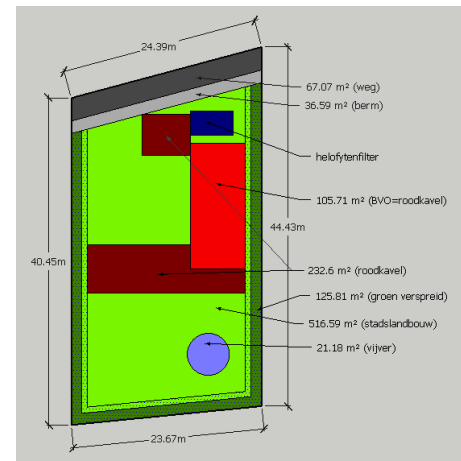
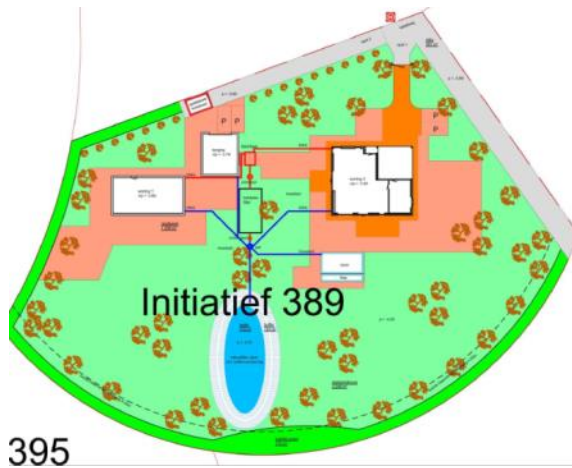
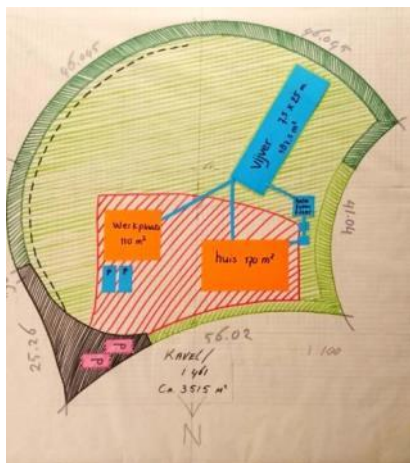
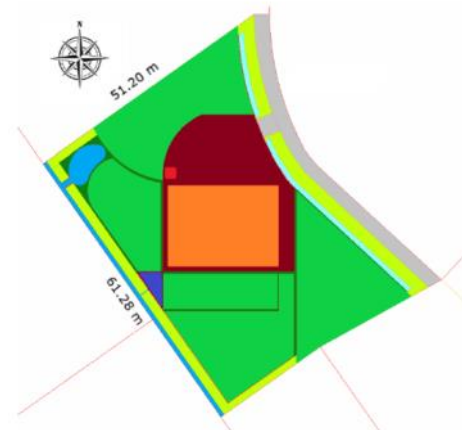
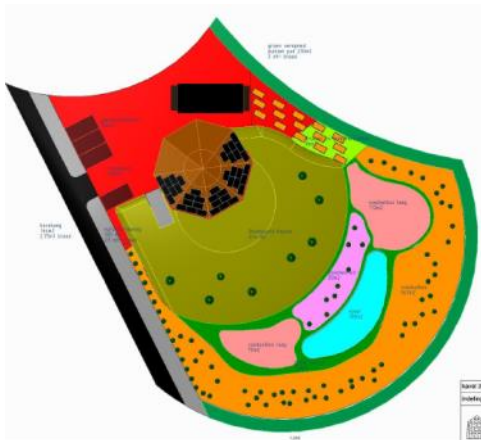
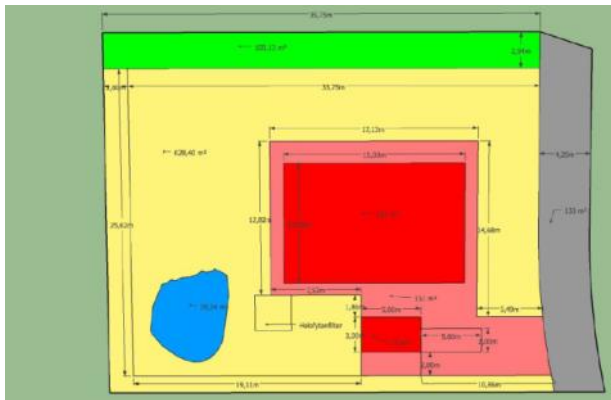
## BVO (NEN2580)



## Vormvrij vloeroppervlak

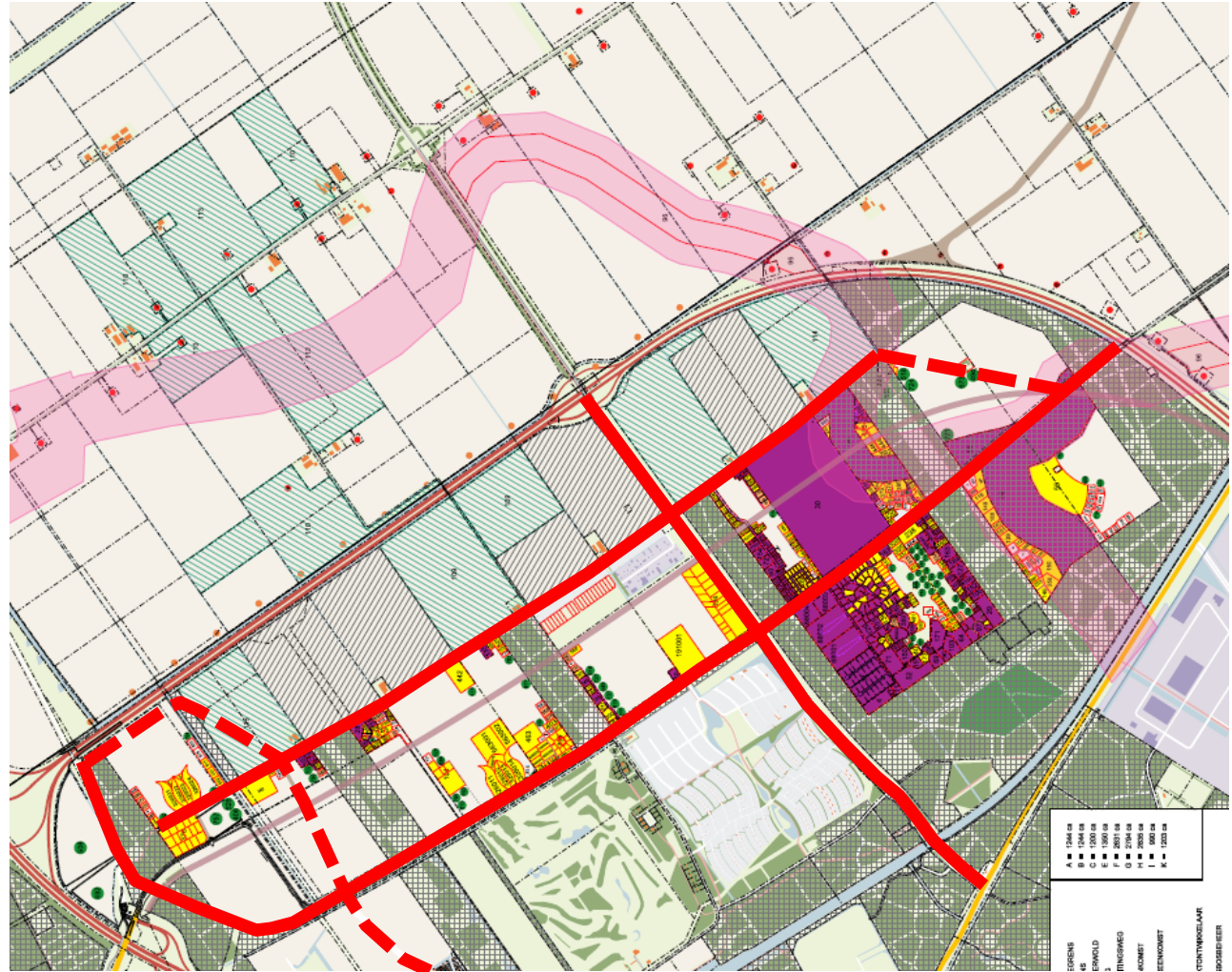


# Voorbeelden





# Polderweg





# Kavelwegvereniging

**1 per weg(vak)**

**Aanleg**

**Beheer en onderhoud**

**Verdeelsleutel kosten**

**Periodieke bijdragen**

**Eigendomssituatie weg**





## Kavelweg

**Elk kavel bereikbaar**

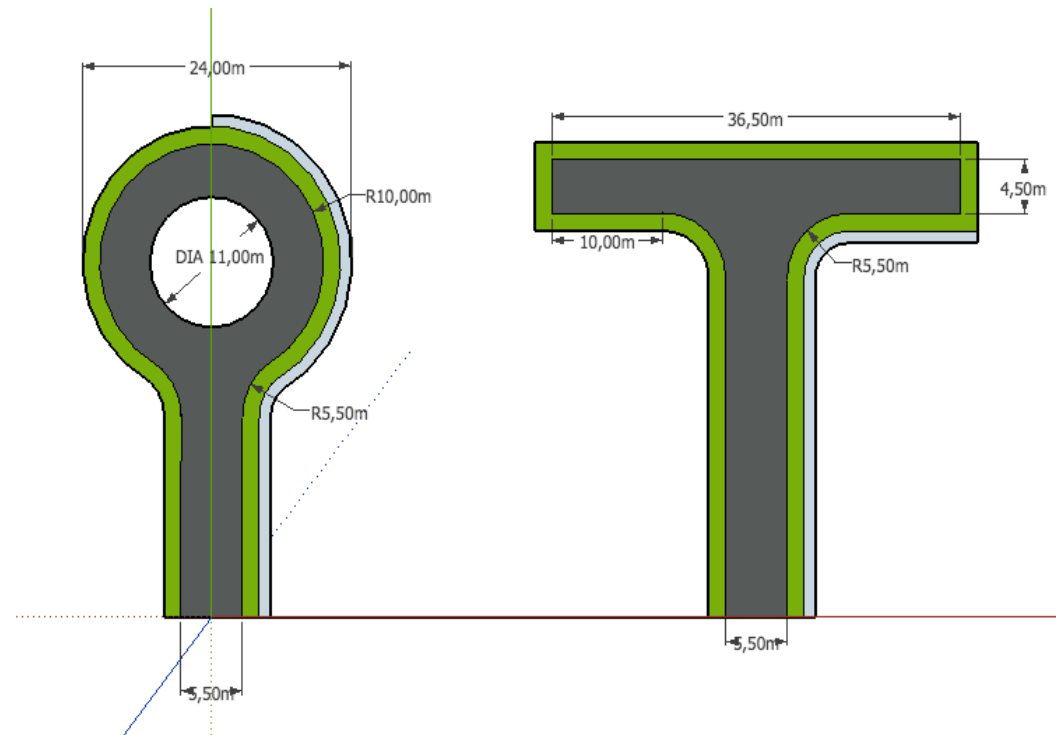
**Weg volgt kavel**

**Breedte 5,5 + 3 + 1**

**Aslast (10T)**

**Inrichting 50 km**

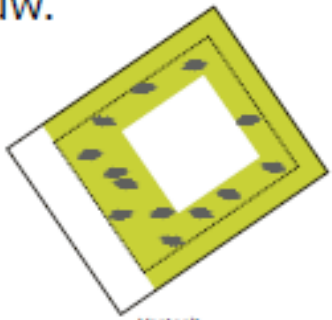
**Keermogelijkheden**



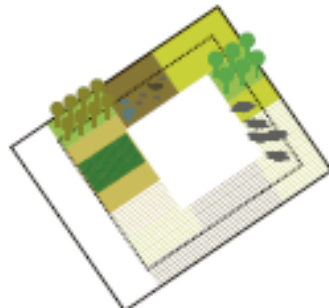


# Stadslandbouw – productief landschap

UW.



Vestelt



Gemengd gebruik

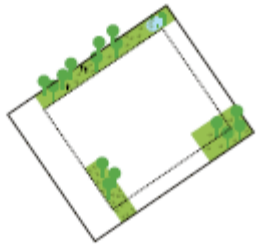


Akkerbouw

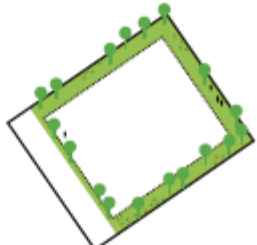




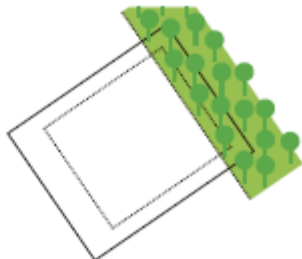
# Publiek toegankelijke groen



Parkjes en speeltuinen



Groen langs wegen en (fiets)paden



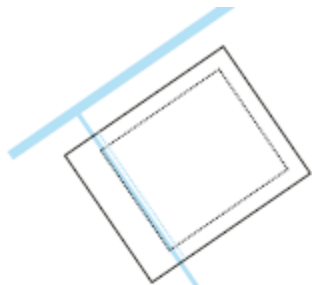
Transformatie van bestaand bos



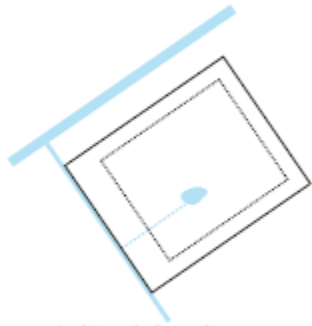




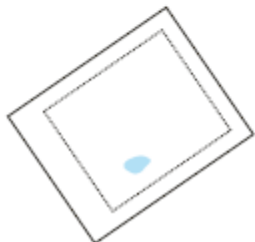
# Water



Verbreiden van het bestaande watersysteem



Aansluiten op het bestaande watersysteem



Eigen waterberging





# Afvalwater

**Vergunning**

**Systeemkeuze**

**Capaciteit**

**Aanleg**

**Onderhoud**

**Gedrag**

**Zorgplicht**





## Energie / Data

**Elektra**

**Water**

**Data**





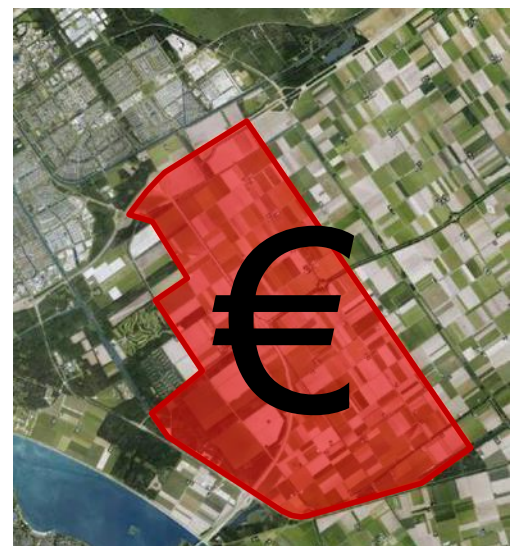
## Voorwaarden organische groei (CHW)



Schaal  
+  
tijd



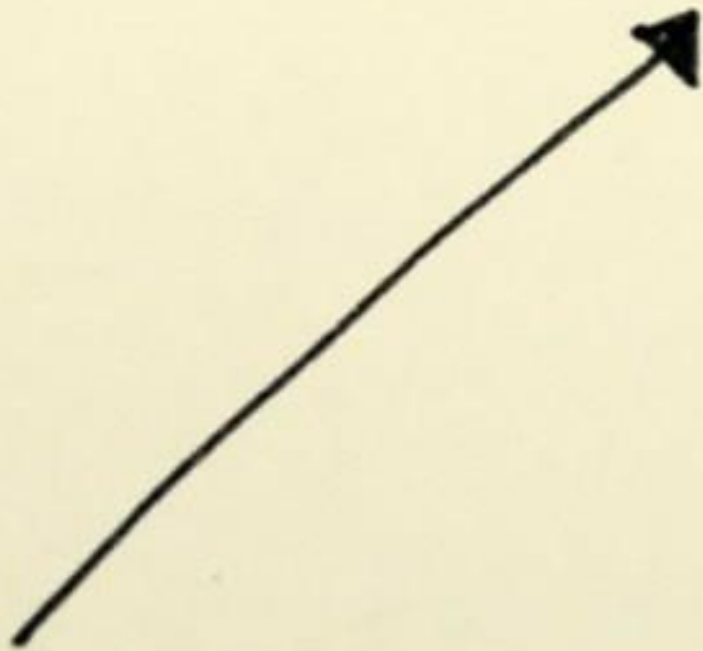
“Achteraf”  
bestemmen



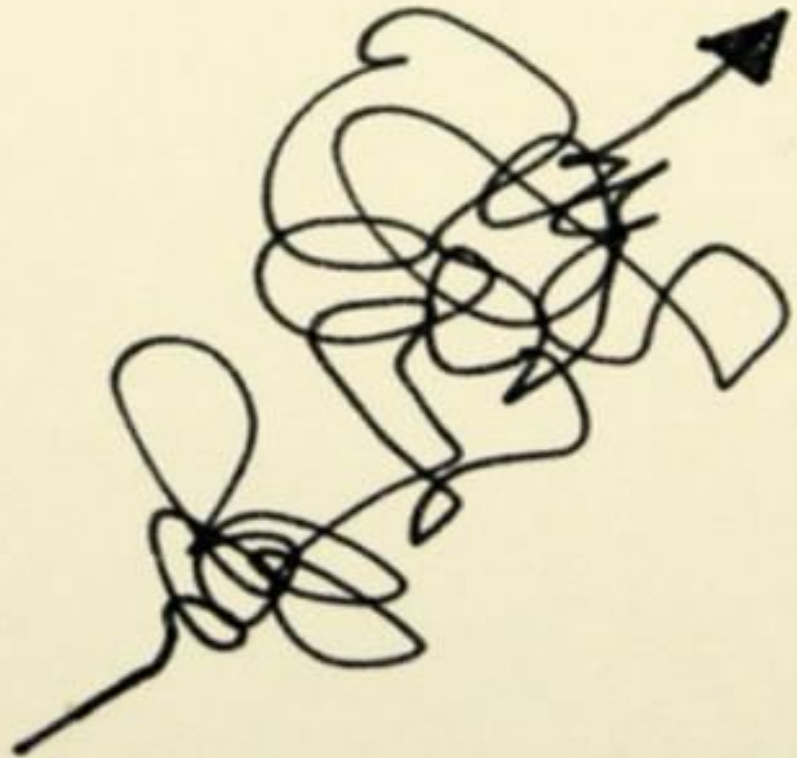
Exploitatie-  
plan



Expectations



Reality





## Ervaringen initiatiefnemers



**Ruimte**  
**Vrijheid**  
**Groen**  
**Organisch**  
**Invloed**  
**Regelarm**  
**Prijs**



**Wachten**  
**Overleg / Intekenen**  
**Stadslandbouw**  
**Afvalwater**  
**Kavelwegen**  
**Doorwaadbaarheid**  
**Beheer**



## Ervaringen gemeente



**Doelgroep**  
**Imago**  
**Opbrengst**  
**Beheerlasten**



**Afvalwater**  
**Vergunningverlening**  
**Wegbeheer**  
**Handhaving**  
**Onderwijs**  
**Participatie**



## Aandachtspunten



Zorgplicht



Handhaving



Weg-  
beheer





## Afwegingen

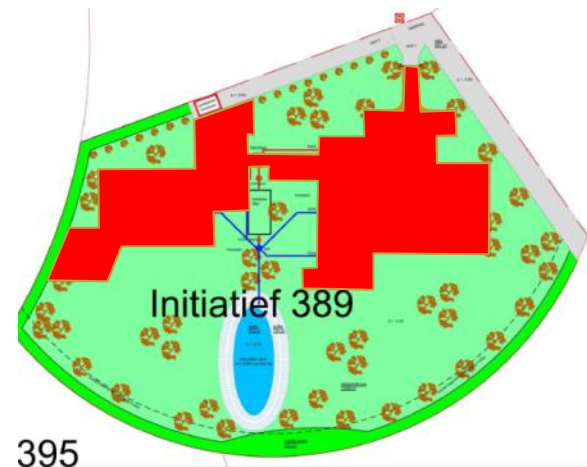
**Demarcatie ontwerp - realisatie/beheer**

**Microniveau - clustering**

**Groen - stadslandbouw**

**Operationalisering**

**Aanleg - Beheer**





# Proces



Koper

Planvorming

Intekenen  
Kavel  
Weg

Opstal  
Infra  
Nuts  
Afvalwater  
Vergunningen

Bouwrijp  
Opstal  
Afvalwater  
Nuts  
Bouwweg  
Def. weg

Woning  
Terrein  
Infra  
Afvalwater



# Proces



Koper

Planvorming

Intekenen  
Kavel  
Weg

Opstal  
Nuts  
Vergunningen  
Afvalwater  
Infra

Bouwrijp  
Opstal  
Nuts  
Bouwweg  
Afvalwater  
Infra

Woning  
Terrein  
Infra  
Afvalwater



## Financieel

Netto grondprijs	62,-	
Uitgeefbaar	100%	
Organisatie / hoofdinfra	12,-	expl. bijdrage
Bestek wegen / riool	0,-	In expl.bijdrage
Aanleg bouwweg / nuts / riool	0,-	initiatiefnemer
Aanleg definitieve weg	0,-	Initiatiefnemer doorbelast
Beheer en onderhoud wegen / riool	PM	OZB, gemeentefonds