

# Noorderwold-Eemvallei Noord

## Ontwikkelplan 2024

Het Flevo-landschap

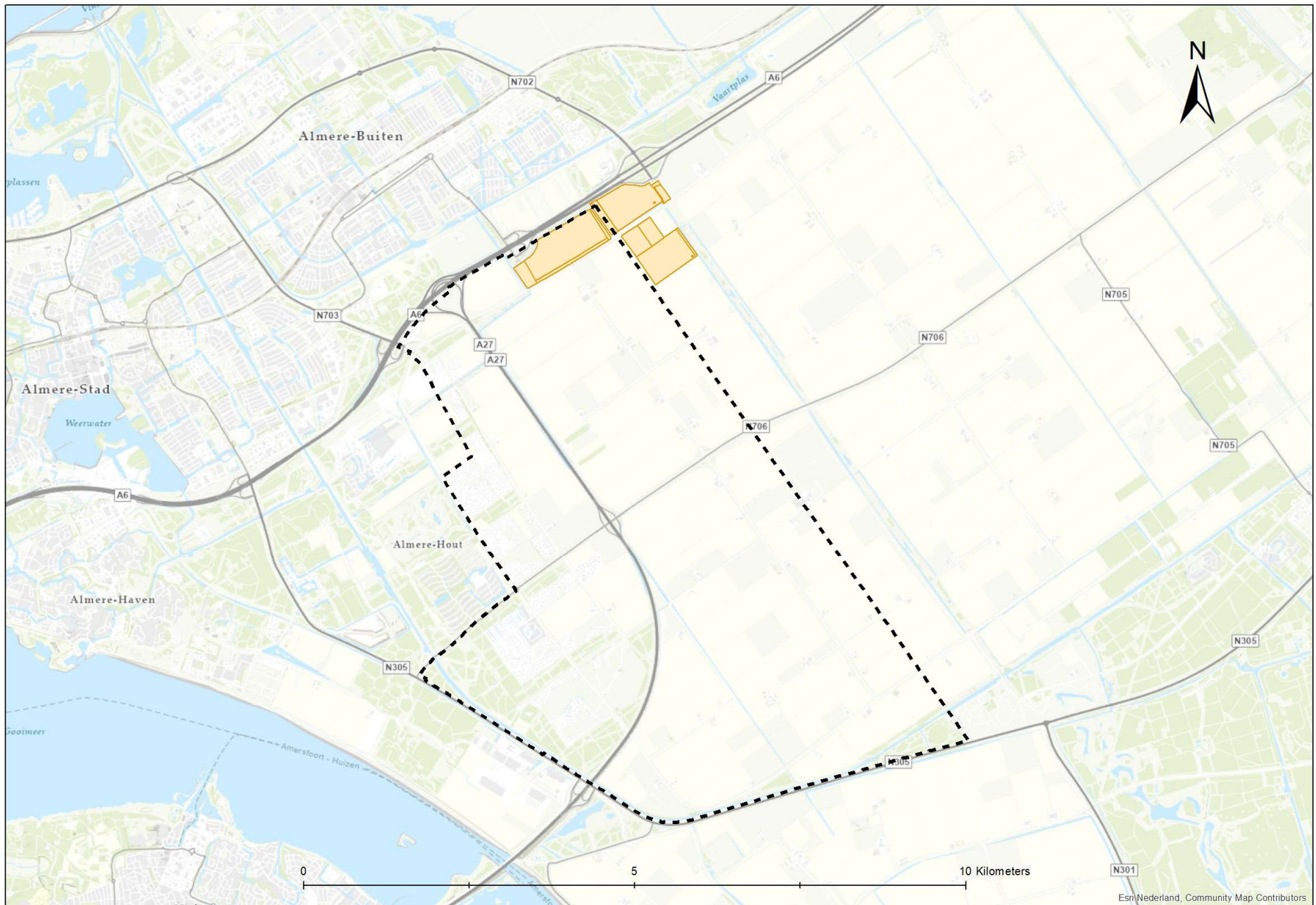
Lelystad, mei 2024





# Inhoudsopgave

|  |    |
|--|----|
| <b>1 Inleiding</b> .....                       | 5  |
| <b>2 Landschappelijk kader</b> .....           | 7  |
| 2.1 Ruimtelijke karakteristiek .....           | 7  |
| 2.3 Watersysteem .....                         | 9  |
| 2.4 Randvoorwaarden en aanknopingspunten ..... | 11 |
| 2.5 Oosterwold.....                            | 12 |
| <b>3 Opgave in beeld</b> .....                 | 15 |
| 3.1 EHS-compensatie .....                      | 15 |
| 3.2 Compensatie Windpark Zeewolde .....        | 15 |
| 3.3 Gradiënten .....                           | 15 |
| 3.4 Standplaatsfactoren .....                  | 17 |
| 3.5 Landschapskavel Oosterwold.....            | 19 |
| <b>4 Ontwikkelplan</b> .....                   | 21 |
| 4.1 Samenhang in het ontwerp.....              | 21 |
| 4.2 Oppervlakte natuurtypen.....               | 21 |
| 4.3 Moeras.....                                | 23 |
| 4.4 Bos.....                                   | 24 |
| 4.6 Kruidenrijk grasland - Eemvallei.....      | 25 |
| 4.7 Natuurinclusieve Landbouw .....            | 25 |
| 4.8 Landschapskavel Oosterwold.....            | 27 |
| 4.8.1 Uitgeefbaar gebied .....                 | 28 |
| 4.8.2 Ontsluiting en toegankelijkheid.....     | 31 |
| 4.8.3 Groen Natuur en Verspreid groen.....     | 32 |
| 4.8.4 Water.....                               | 32 |



Projectgebied Noorderwold Eemvallei Noord (geel) en plangrens Oosterwold (stippellijn)

# 1 Inleiding

Het projectgebied van Noorderwold-Eemvallei Noord heeft een totale omvang van ruim 182 hectare. Dit project wordt gerealiseerd in het kader van Provinciaal Programma Nieuwe Natuur, waarin minimaal 68,5 hectare moeras en 36 hectare bos als natuurcompensatie moet worden gerealiseerd.

Van het totale projectgebied ligt circa 78 hectare binnen de plangrenzen van Oosterwold en circa 105 hectare daarbuiten. Voor de ontwikkeling binnen Oosterwold geldt de intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, wat inhoudt dat er gekoppeld aan de realisatie van natuur ook een bepaald oppervlakte voor 'rood' gereserveerd wordt.

In 2017 is reeds een ontwikkelplan volgens Oosterwoldse systematiek opgesteld op basis van het voorlopig landschapsontwerp van dat moment. Naar aanleiding van nadere onderzoeken op gebied van archeologie en hydrologie bleek aanpassing van het ontwerp noodzakelijk, de Wulptocht kan niet verlegd worden en de bedding van de Eemvallei ligt ergens anders dan de planologische reservering hiervoor. Dit document bevat de uitwerking van het aangepaste Voorlopig Ontwerp voor Noorderwold Eemvallei Noord, in de vorm van het Ontwikkelplan.

Dit Ontwikkelplan dient als onderbouwing voor de Anterieuere Exploitatieovereenkomst die de gebiedsregisseur Oosterwold als gemandateerde van gemeente Almere, centrumgemeente van de

samenwerkende overheden, sluit met (doe-het-zelf) gebiedsontwikkelaars in Oosterwold.

## *Doelstelling*

Voor het gebied Noorderwold streeft het Flevo-landschap naar een halfopen landschap, waarin natuur, natuurinclusieve 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.





# 2 Landschappelijk kader

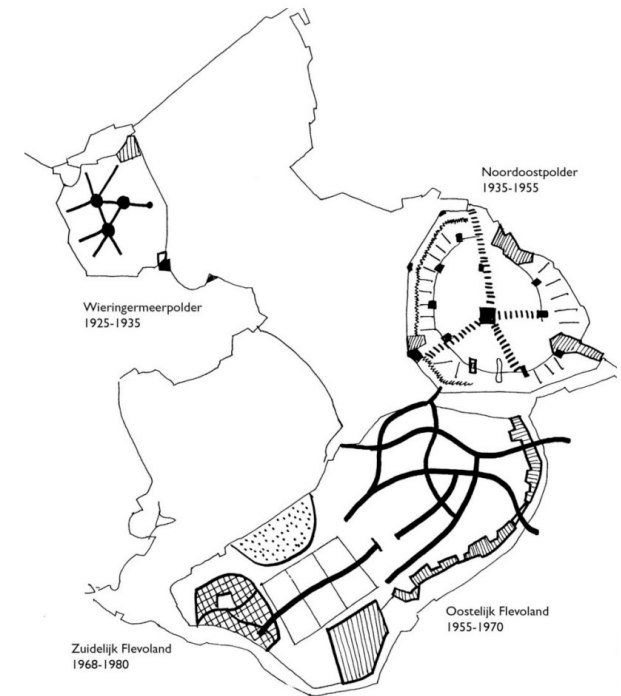
De benodigde gronden voor het Ontwikkelplan Noorderwold Eemvallei Noord zijn reeds in eigendom bij het Flevo-landschap. Daarmee liggen de projectgrenzen voor het Ontwikkelplan vast. De planuitwerking is gebaseerd op de lagenbenadering van het landschap, waarbij de condities van de ondergrond de basislaag vormen. Daarbij wordt rekening gehouden met randvoorwaarden, zoals de Structuurvisie Oosterwold, de hydrologie, de archeologie, de snelweg A6 en het reeds gerealiseerde windpark Zeewolde. Binnen deze kaders is het aangepaste ontwerp gemaakt, dat moet passen bij het karakteristieke idioom van het Flevolandse landschap.

## 2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het projectgebied Noorderwold-Eemvallei ligt aan de rand van de open ruimte van het (nu nog) 'landbouwhart' van Zuidelijk Flevoland, dicht tegen Almere aan. Met de toekomstige ontwikkelingen van Oosterwold wordt dit gebied in totaal een overgangsgebied van stad naar platteland. Vanuit het projectgebied is de bebouwing van Almere op een aantal plekken zichtbaar. Fietspaden, die de barrières van de Lage Vaart en de A6 kruisen, verbinden de groenstructuur van Almere met de reeds aanwezige en nieuw te realiseren natuurgebied Noorderwold Eemvallei.

Ten opzichte van de uitgestrekte open ruimte van het landbouwhart is het landschap van het projectgebied

meer ingekaderd door de struweel- en boombeplanting langs de A6, de laanbeplanting langs de Ibisweg en de haaks op deze lange lijnen staande 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 projectgebied 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 Eemvallei Noord 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.



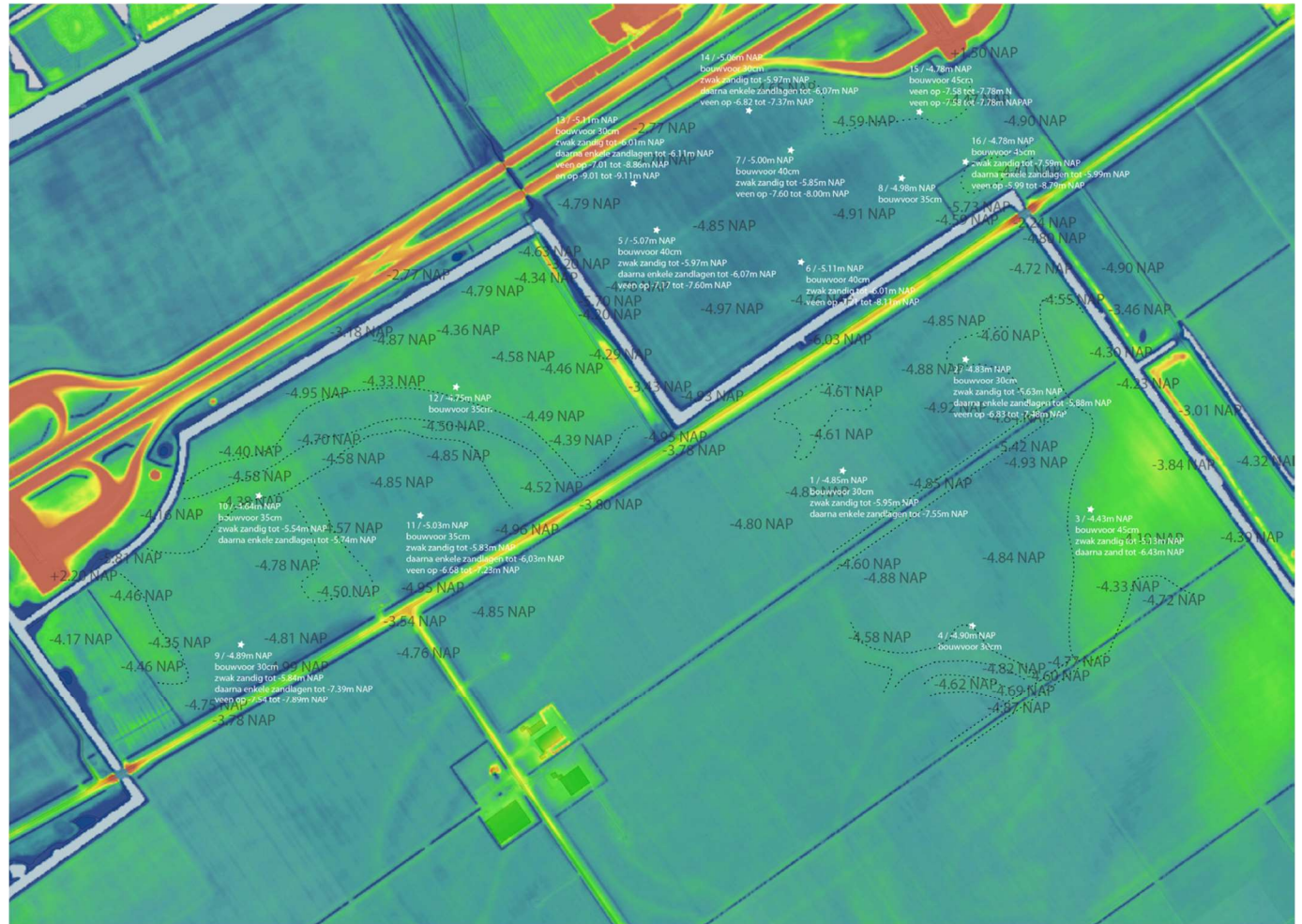
## Typering van de ruimtelijke opbouw van de Zuiderzeepolders

bron: Landschapsvisie Noordoostpolder - september 2012

## 2.2 Maaiveldhoogtes

In het terrein vallen een aantal markante hoogteverschillen in het maaiveld op, bijvoorbeeld aan westzijde van het kruisende Ibispad. De Algemene Hoogtekaart Nederland laat zien dat de maaiveldhoogte van het projectgebied varieert van -5.00 meter NAP tot -4.30 meter NAP. Op deze kaart zijn de voormalige geulen van de Eemvallei duidelijk te herkennen. In het veld zelf zijn de voormalige geulen van de Eem niet echt zichtbaar behoudens bij de Ibisweg waar de weg gezakt is.

De verschillen in maaiveldligging zijn een aanknopingspunt voor de situering van het moeras, omdat de condities voor de ontwikkeling van het moeras het meest efficiënt is in de lager gelegen delen van het gebied.



Maaiveldhoogtes

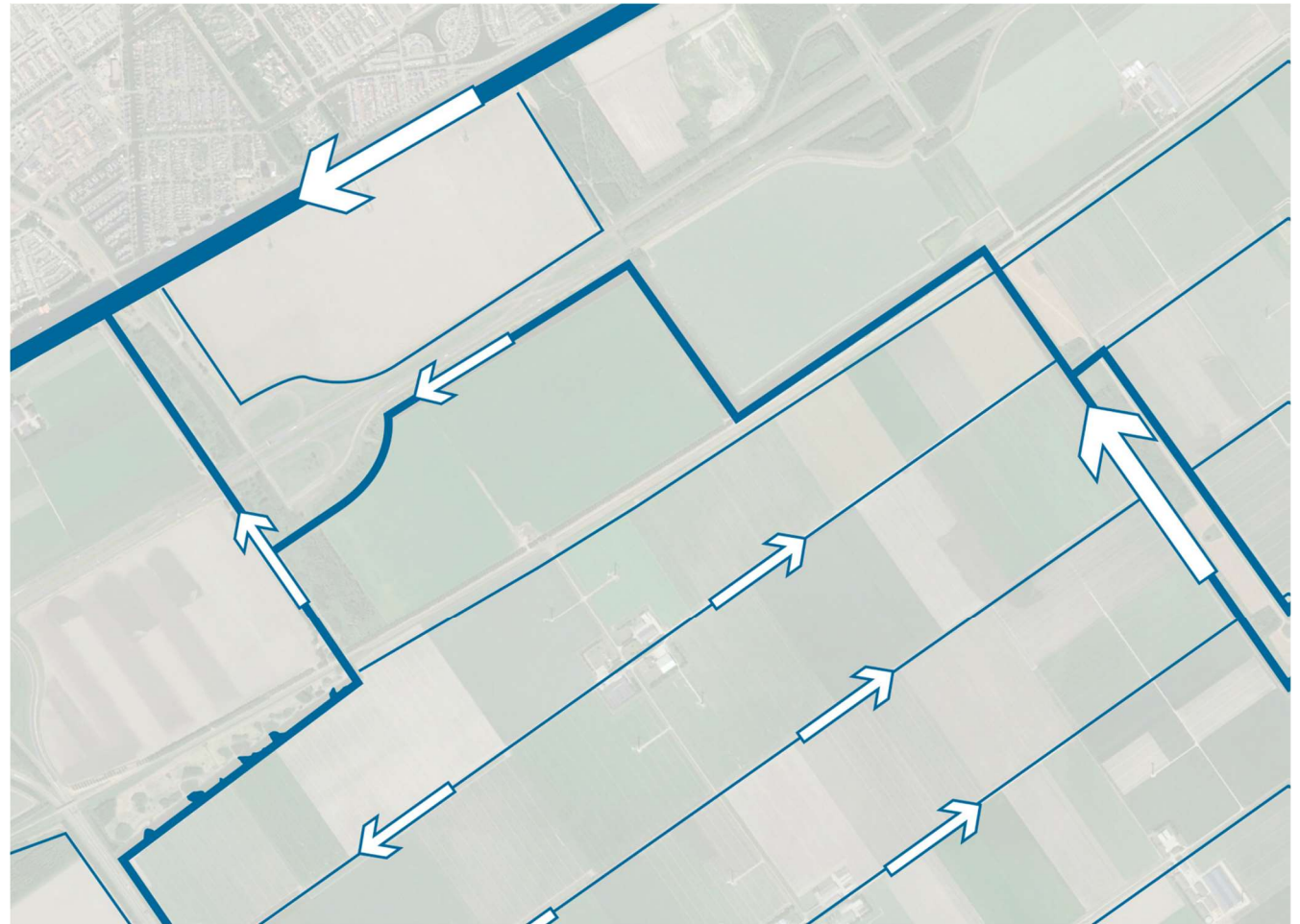


### 2.3 Watersysteem

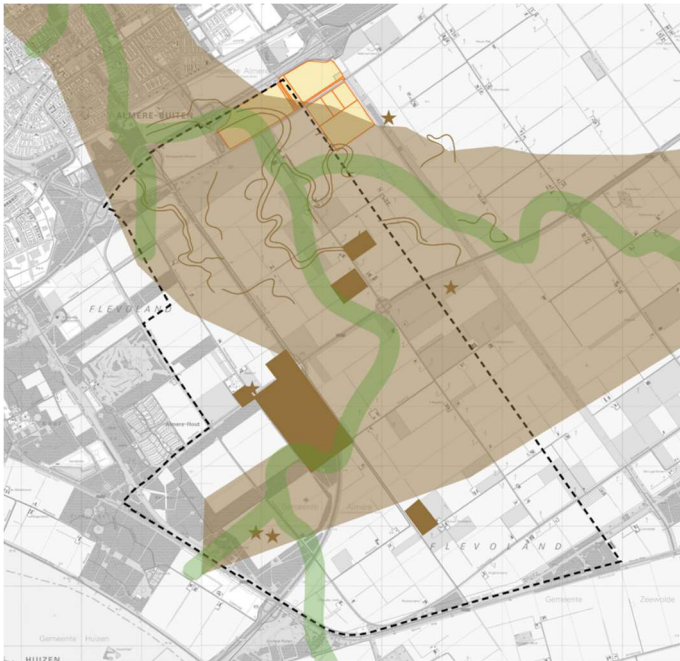
Het polderpeil in dit deel van Zuidelijk Flevoland is -6.20 meter NAP. Ten opzichte van het maaiveld in het projectgebied staat het water in de sloten en tochten dus 1.20 tot 1.70 meter lager. In de akkers is op ongeveer 1.10 meter onder maaiveld een drainagesysteem aangelegd. Het is typerend voor dit 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 projectgebied 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 erop gericht om het polderpeil te handhaven en zoveel mogelijk grote aaneengesloten peilgebieden te hanteren.

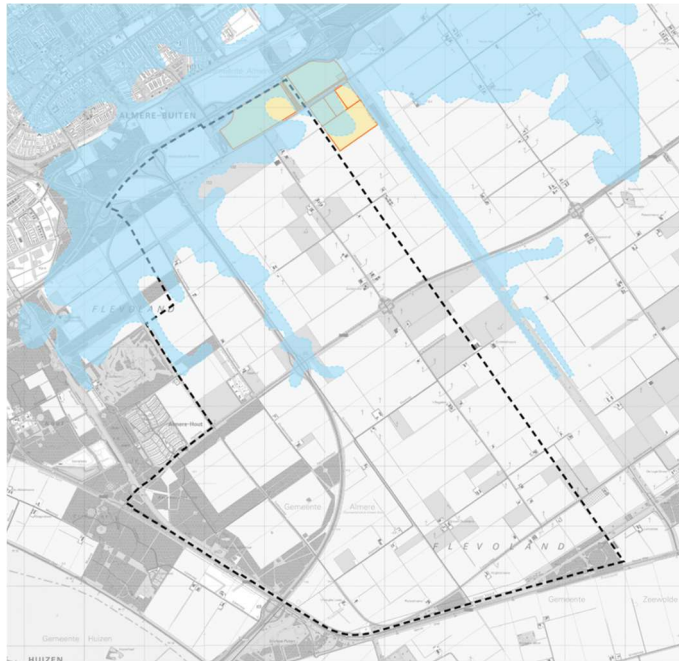
Uit nader hydrologisch onderzoek is gebleken dat de eerder voorgenomen omlegging van de Wulptocht naar de buitenrand van het projectgebied niet mogelijk is vanwege opbarstrisico. De Wulptocht blijft daarom als kenmerkend element van de oorspronkelijke polder behouden op zijn huidige plaats.



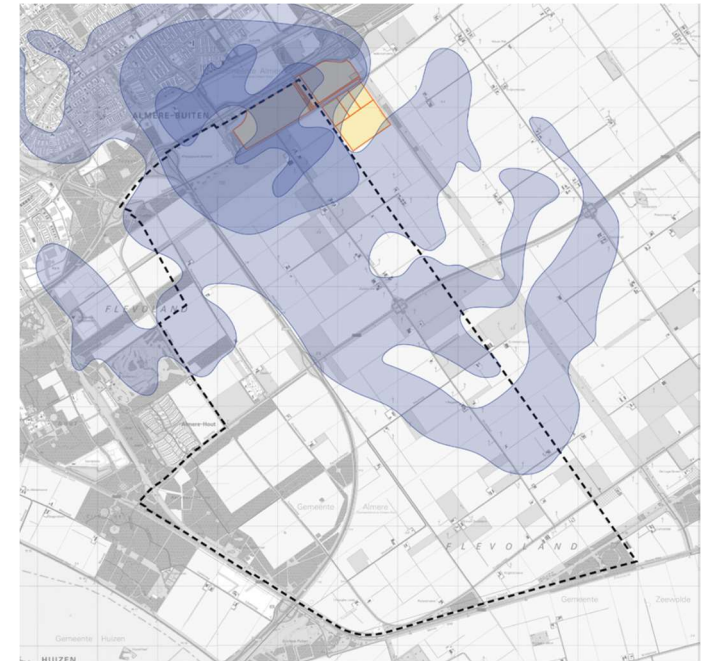
Watersysteem



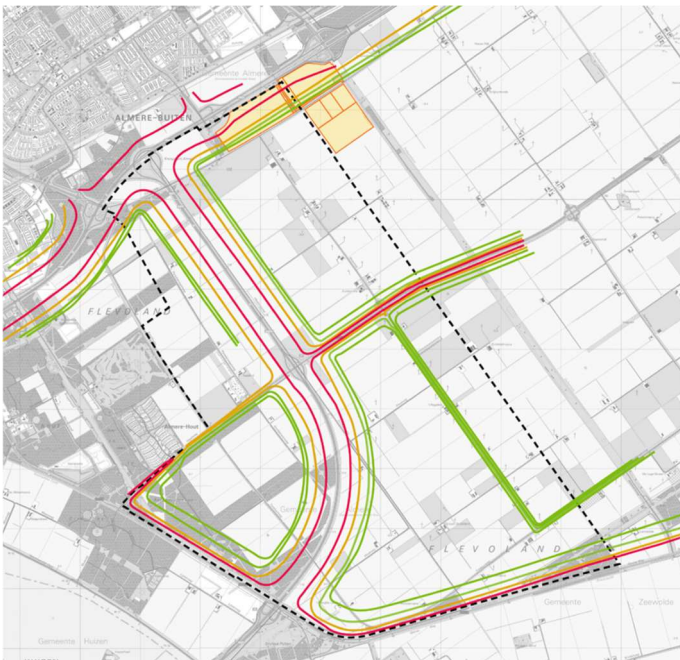
**Eemvallei – archeologisch waardevol gebied**



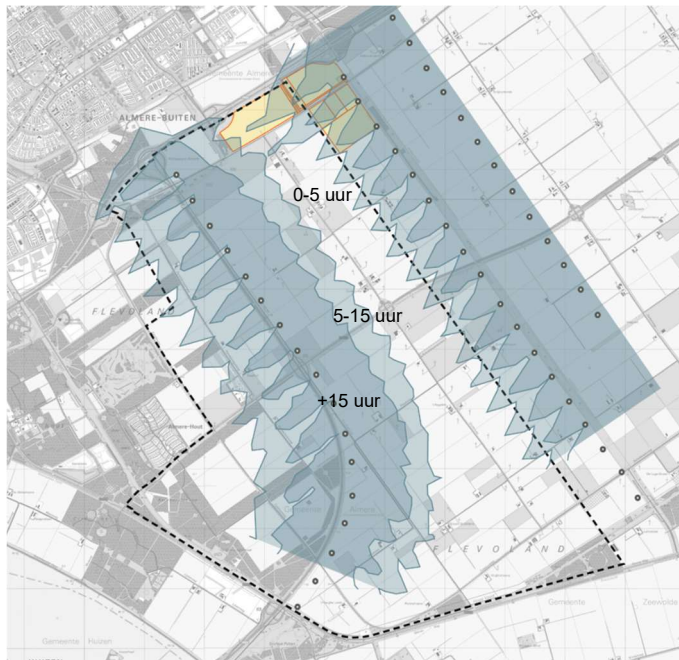
**Kwel**



**Bodemdaling 2011-2030**



**Geluidscontouren A6, A27, Vogelweg**



**Slagschaduw Windpark Zeewolde**



**Planologische Eemvallei**

## 2.4 Randvoorwaarden en aanknopingspunten

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

### *Hoge archeologische verwachtingswaarde*

Er is voor het projectgebied archeologisch onderzoek uitgevoerd met onder meer booronderzoek en een proefgleuf. Het projectgebied ligt deels in de zone van de historische loop van de Eem en heeft daardoor daar een hoge archeologische verwachtingswaarde. Uit de proefgleuf is gebleken dat de top van de oeverwallen binnen de 1,5 meter onder het maaiveld lag. Een deel van de restgeul en de komgronden lag beneden de 2 m onder maaiveld en was niet zichtbaar. Onderzoek is gedaan tot een diepte van -6,5 m NAP. Op basis daarvan is bepaald dat buiten de oeverafzettingen graafwerkzaamheden mogelijk zijn tot -6,5 m NAP. Bij diepere graafwerkzaamheden die meer dan 500m<sup>2</sup> oppervlakte betreft is nader archeologisch onderzoek nodig. Op de oeverafzettingen is nader archeologisch onderzoek nodig bij graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 100m<sup>2</sup>. Hier mag ook alleen aanplant van riet en bomen plaatsvinden mits er een beschermingszone wordt behouden van minimaal 50 centimeter dikte. Buiten de oeverafzetting geldt dit niet.

### *Kwelgebied en Bodemdaling*

Het projectgebied ondervindt een sterke bodemdaling en een sterke kweldruk vanuit de ondergrond. Dit maakt het gebied in de toekomst robuust voor het moeras dat hier ontwikkeld

wordt, omdat het gebied de komende decennia geleidelijk lager komt te liggen en natter wordt. Voor de huidige aanleg van het moeras kan hier echter niet op geanticipeerd worden, omdat het moeras direct na aanleg aan de gestelde condities moet voldoen. Wat betekend dat er grond af gegraven moet worden of het waterpeil worden verhoogd.

### *Geluidscontouren snelweg A6*

Langs het projectgebied loopt de rijksweg A6. De geluidsbelasting van de snelweg heeft invloed op de zone tussen de snelweg en de Ibisweg. Op grond van contourberekening blijkt dat woningbouw binnen het projectgebied mogelijk is buiten de 53 dB Lden-contouren (inclusief aftrek art. 110g Wgh) en met het doorlopen van een hogere waarde procedure omdat de voorkeursgrenswaarden in het gehele projectgebied wordt overschreden. Voor de nieuwe natuur vormt de geluidshinder geen belemmering.

### *Slagschaduw toekomstige windturbines*

Direct langs de zuidrand van de Grote Trap is, als onderdeel van Windpark Zeewolde, een rij-opstelling windturbines geplaatst met een tiphoogte variërend tussen de 150 en 220 meter. Drie turbines staan binnen de projectgrenzen van Noorderwold Eemvallei Noord. Voor de ontwikkeling van rood in het Oosterwold moet rekening worden gehouden met de slagschaduw van het Windpark Zeewolde. De normstelling voor eventuele slagschaduw is niet zonder meer in een contour te vatten zoals dat voor geluidshinder het geval is. Bovendien kan in het bouwplan aanpassingen verwerkt worden die de hinder wegnemen of verminderen. Of er sprake is van onaanvaardbare slagschaduw is van verschillende factoren afhankelijk.

Zoals de aard van het object, de wettelijke normstelling is alleen van toepassing op geluidgevoelige objecten als woningen en bepaalde maatschappelijke voorzieningen (zoals ziekenhuis of school).

Kantoren en bedrijfsgebouwen zijn geen geluidgevoelige objecten en ondervinden daarom geen belemmering vanuit de turbines. Daarnaast kan slagschaduw alleen optreden wanneer er ramen in de gevels zitten in de richting van de windturbines. Tot slot is het afhankelijk van de afstand en oriëntatie van het gebouw ten opzichte van de windturbines. De slagschaduwcontouren wisselen sterk ten opzichte van de windturbines door de stand van de zon en de hoogte van de turbines. Alleen voor gebouwen die zijn gelegen binnen de contour van 5-uur, geldt dat op voorhand het voorkomen van slagschaduw niet kan worden uitgesloten. Buiten de 5-uur contour is voor gevoelige objecten altijd aan de wettelijk norm te voldoen. Het deel van het projectgebied wat binnen Oosterwold ligt, valt buitend de Lden 47 dB contour van Winpark Zeewolde. Geluidshinder van de windturbines speelt daarom geen rol hier.

### *Planologische Eemvallei*

In de Structuurvisie Oosterwold is als landschappelijk structurerend element de 'planologische Eemvallei' vastgelegd. Deze planologische zone is bedoeld voor zogeheten 'landbouw- en landschapskavels', waarbij in de kern van 150 meter breedte in het midden van de vallei niet gebouwd mag worden; alles om de herkenbare landschapsstructuur te ondersteunen. Gebleken is dat de planologische reservering en feitelijke ligging niet helemaal overeen komen. De feitelijke ligging prevaleert daarbij. Het deel Noorderwold-Eemvallei dat binnen Oosterwold valt, betreft één landschapskavel.



Bron: MaakOosterwold.nl

## 2.5 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, werklocaties en leisure. Er wordt gestreefd naar een rijke variatie aan woon- en werkmilieus en voorzieningen in lage dichtheden.

Voor de ontwikkeling van Oosterwold is geen gedetailleerd plan 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.

Gezien de opgave en de ligging van de Eemvallei door projectgebied zijn de spelregels van de landschapskavel van toepassing voor het deel van het projectgebied wat binnen Oosterwold valt.



Copyright: Bureau SLA/ZakenMaker

Natuur gradiënt van nat naar droog



# 3 Opgave in beeld

Vanuit het Programma Nieuwe Natuur Flevoland wordt het project Noorderwold-Eemvallei gerealiseerd, met als deelproject Noorderwold-Eemvallei Noord. Dit gebied behelst ruim 182 hectare en valt deels binnen en deels buiten Oosterwold. Circa 78 hectare te ontwikkelen gebied is gelegen in Oosterwold,

De opgave voor Noorderwold Eemvallei Noord bestaat uit:

- minimaal 36 hectare bos (EHS - compensatie)
- minimaal 68,5 hectare moeras (EHS - compensatie)
- kruidenrijke graslanden voor het creëren van overgangsmilieus (incl. 1,63 ha compensatie windpark)
- natuur inclusieve landbouw
- één landschapskavel volgens Oosterwold systematiek (met een oppervlakte van 77,62 ha.)

## 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 Noorderwold Eemvallei Noord minimaal worden gerealiseerd: 68,5 ha moeras en 36 ha bos.

## 3.2 Compensatie Windpark Zeewolde

Als kwalitatieve natuurcompensatie voor het plaatsen van windturbines langs het Adelaarstracé en Schollevaarweg moet door het Windpark Zeewolde verloren bomen en natuur gecompenseerd worden. Inmiddels is dit gerealiseerd binnen Noorderwold-Eemvallei Noord. Zo zijn er 12 bomen ter compensatie geplant in deelgebied 3. Daarnaast is de compensatie opgave van 1,63 ha geland bij de gerealiseerde keverbanken, zomertortel foerageerstroken en wintervoedselveldjes.

Tot slot is er ca. 180 m<sup>1</sup> oever langs de Wulptocht ecologisch ingericht (plasbermen) en zijn een aantal fauna uittreedlocaties in de tochtbeschoeiing gemaakt. De kwalitatieve compensatienatuur voor Windpark Zeewolde is buiten de grenzen van Oosterwold gerealiseerd.

## 3.3 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 moeras 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.



**Loofbos**



**Moeras**



**Kruidenrijk grasland**



**Agroforestry (natuur inclusieve landbouw)**



**Strokenteelt (natuur inclusieve landbouw)**



**Nat grasland**



### 3.4 Standplaatsfactoren

Bij de uitwerking van het ontwerp wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de omstandigheden waarbinnen het betreffende natuurtype optimaal tot zijn recht komt. Deze 'standplaatsfactoren' zijn gebaseerd op de kennis van het Flevo-landschap en samenwerkingspartijen en de Index Natuur en Landschap.

#### *Bos*

Het bos in Noorderwold Eemvallei Noord is compensatienatuur, zo'n 8 ha. is al bestaand. Voor het bos wordt gestreefd naar grotere aaneengesloten eenheden. Daarnaast kunnen ook robuuste houtwallen 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.

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 vochtig. Dit type bos past hier goed bij.

#### *Dynamisch Moeras*

Voor de aanleg van het moeras zijn grote, aaneengesloten eenheden gewenst om voldoende natuurkwaliteit te genereren. Waar de structuurkenmerkende elementen, zoals de archeologische Eemvallei, de Wulptocht en de Ibisweg, de verschillende moeras delen scheiden wordt getracht een zo open mogelijk landschap er tussen te houden.

Moeras bestaat voor het overgrote deel uit riet dat met 'de voeten in het water staat'. Voor een goede kwaliteit moeras moet het waterpeil in het voorjaar ongeveer 50 centimeter boven maaiveld staan. Hierna kan het peil gedurende de zomer 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 (5 - 20%) dieper te zijn.

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.

#### *Natuur inclusieve landbouw*

Het Flevo-landschap zoekt 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 moeras en akker (paludicultuur). Of te wel, natuur inclusieve landbouw. Strokenteelt is hiervan een voorbeeld met stroken van verschillende gewassen en natuurstroken die niet alleen functioneel voor natuur en de landbouw is, maar ook visueel aantrekkelijk is. Op al deze plekken gaat het zowel om versterking van natuurwaarden als om functionele agrobiodiversiteit voor een gezonde voedselproductie. Voor de natuur inclusieve landbouw zoekt het Flevo-

landschap de samenwerking met onder meer de kraal Pioniernatuur, Hemus en agrariërs uit de omgeving. Sommige vormen van natuur inclusieve landbouw zijn onbekender en risicovoller dan andere. Met een passende pachtprijs en pachtovereenkomst worden daarvoor opmaat afspraken gemaakt.

De natuur inclusieve landbouw draagt bij om een voldoende halfopen landschap te krijgen. Het draagt bij aan de versterking van de totaalbeleving en de openheid van het landschap in Noorderwold. Daarnaast draagt het bij in de totale businesscase van natuurbeheer.

#### *Kruidenrijke graslanden*

Kruiden- en faunarijke graslanden (nat of droog) zijn waardevolle vegetatietypen gekenmerkt door variatie in structuur en een kruidenrijke begroeiing die rijk is aan kleine fauna. Voor het ontwikkelen van kruiden- en faunarijke grasland dient de bodem verschaald te worden. Dit kan door het verwijderen van de bouwvoor, maar de voorkeur gaat uit naar verschrallingsbeheer. Op plekken waar de bodem zandiger is, kan botanisch waardevol grasland ontstaan. Op de rijkere delen wordt gestuurd naar structuurrijk grasland. Het type is o.a. van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren. Het grasland wordt extensief beweid of gehooïd en niet of slechts licht bemest.



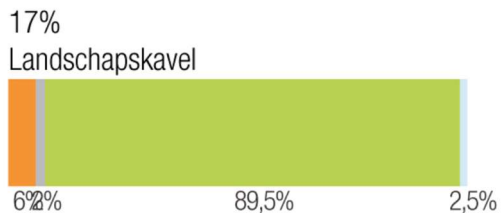
*Aanplant Agroforestry*

### 3.5 Landschapskavel Oosterwold

De circa 78 hectare van het projectgebied wat valt onder Oosterwold, wordt ontwikkeld als één groot landschapskavel. Voor de landschapskavel geldt dat het publieke groen een aanzienlijk groot aandeel heeft en verplicht openbaar is. Hierdoor wordt het mogelijk om grote aaneengesloten gebieden met een groen karakter te realiseren, zoals de Eemvallei.

De Landschapskavel Noorderwold Eemvallei Noord dient te bestaan uit:

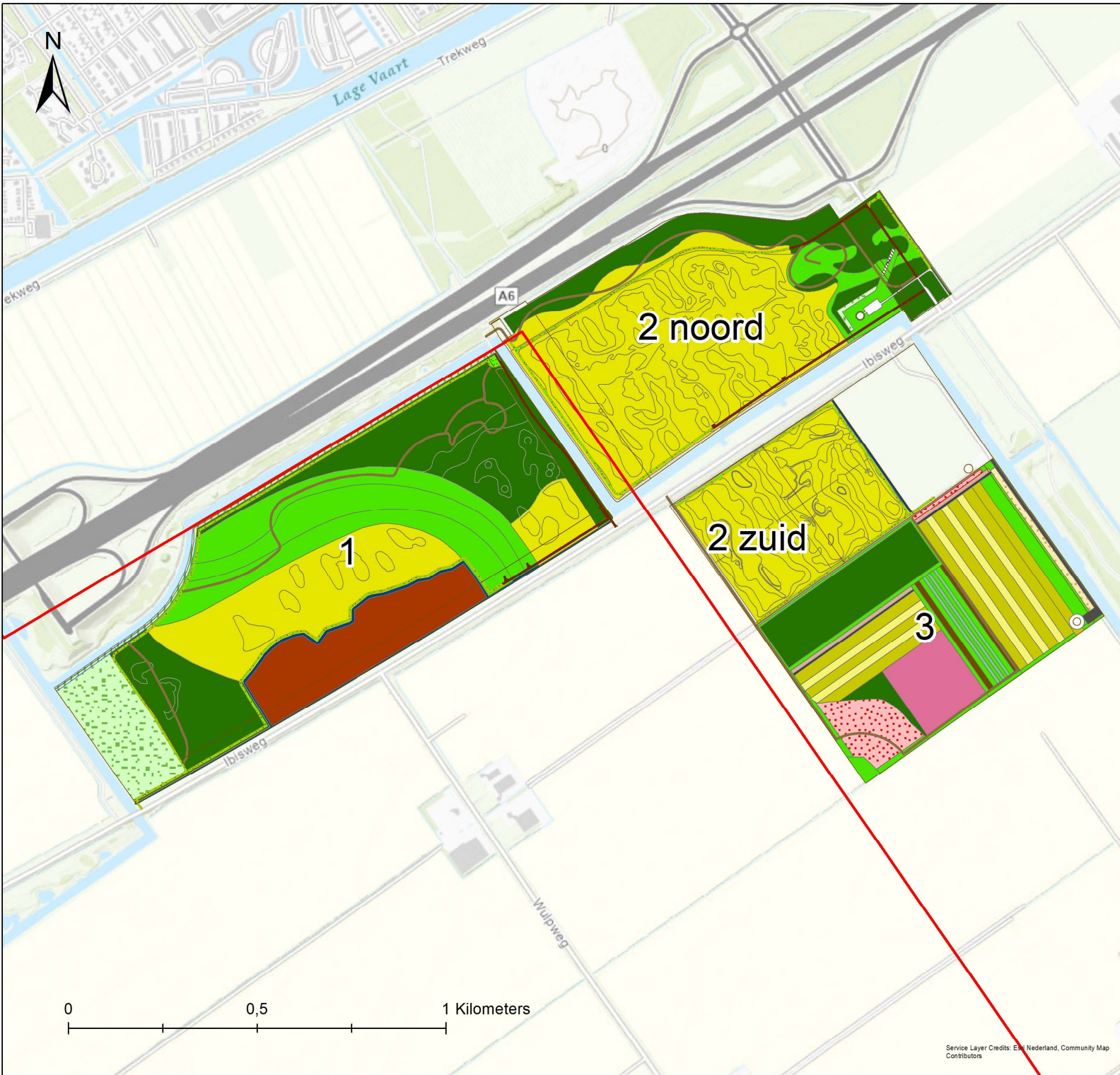
- maximaal 6% rood (4,7 hectare)
- maximaal 5% infrastructuur (3,9 hectare)
- minimaal 80% natuur (62,1 hectare)
- minimaal 1,5 % groen - verspreid (1,2 hectare)
- minimaal 2,3 % water (1,8 hectare)
- Overige 5,2 % vrij invulbaar (groen, water, stadslandbouw) (4 hectare)



Structuurvisie Oosterwold: type Landschapskavel

Het Flevo-landschap zal als natuurorganisatie zelf geen rood gaan ontwikkelen. Rood, bijhorende infra en groen wordt daarom in het ontwerp geclusterd. Op die manier kan de natuur los van het rood worden ontwikkeld.

De natuur en groen op de landschapskavel bestaat uit bos, moeras, graslanden en wordt voor een groot deel ingevuld als compensatienatuur voor bos en moeras. Voor de compensatienatuur geldt een instandhoudingsplicht en ook voor de overige natuur van 20 jaar. 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.



# Ontwerp NWEV Noord



## Legenda

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Begrenzing Oosterwold    | <b>Deelgebied 3</b>  |
| <b>Paden</b>             | Exp. Agroforestry    |
| Beheerpad gras           | Kruidenrijk grasland |
| Beheerpad halfverharding | Fruitbomen           |
| Wandelpad                | Zomertortelstrook    |
| <b>Deelgebied 1 + 2</b>  | Graan                |
| Rood                     | Bloemblok mengsel    |
| Bos                      | Bos                  |
| Kruidenrijk grasland     | Wintervoedsel        |
| Moeras                   | Houtwal              |
| Watergang                | Keverbank            |
| Natuurvriendelijke oever | Braak                |
| Bestaande beplanting     | Beheerpad            |
|                          | Windmolen            |
|                          | Windmolenpad         |

Datum: 11-4-2024  
 Schaal: 1 : 10.000  
 Formaat: A3

Gebaseerd op Voorlopig Ontwerp okt 2023

Stichting Flevo-landschap  
 Vlotgrasweg 11  
 8219 PP Lelystad  
 tel: 0320 206111  
 email: info@flevolandschap.nl  
 www.flevo-landschap.nl



Service Layer Credits: Esri Nederland, Community Map Contributors

# 4 Ontwikkelplan

Het aangepast voorlopig ontwerp voor Noorderwold Eemvallei Noord (oktober 2023), zoals hiernaast weergegeven, is gericht op het behoud van de oorspronkelijke landschapselementen, vergroten van de natuurwaarden, het inpassen en versterken van de archeologische waarden, en vergroting van de natuurbeleving. De verschillende deelgebieden zijn zo ontworpen dat ze aansluiten op de huidige situatie, de opgave voor moeras- en bosontwikkeling en een aantrekkelijk samenhangend ontwerp vormen. Het deel wat valt onder Oosterwold kan dan ook niet los gezien worden van het totale plan. Daarom wordt onderstaand het concept voor het hele projectgebied beschreven, waarna in paragraaf 4.8 ingezoomd wordt op de specifieke elementen bij Oosterwold.

## 4.1 Samenhang in het ontwerp

De deelgebieden lopen organisch in elkaar over door de subtiele overgangen, verbindingen en richtingen van open ruimte en open water. Zo worden de oevers van de Wulptocht omgevormd tot natuurvriendelijke oevers met variërende flauwe hellingen van het talud. Dit verzacht de harde lijn van de Wulptocht die het gebied nu nog hard in drieën splitst. Zo wordt de Wulptocht onderdeel van het natuurgebied en zorgt het voor verbinding.

In het moeras loopt een gradiënt van open water naar verschillende vegetatiestructuren. De wandelpaden doorkruisen de deelgebieden ter verbinding en bieden zicht en beleving van verschillende natuurtypen.

De agrarische geschiedenis van het gebied wordt weerspiegeld door middel van richtingen in het ontwerp. De oorspronkelijke grote maat van de kavels, kenmerkend

voor het landschap van Flevoland blijft intact en afleesbaar.

Archeologische waarden van de ondergrond worden bovengronds zichtbaar gemaakt in de vorm van de getijdegeul. In het bos wordt extra reliëf aangebracht dwars op de Eemvallei. Ook komen er kleine open plekken in het bos om variatie te creëren om de biodiversiteit te vergroten.

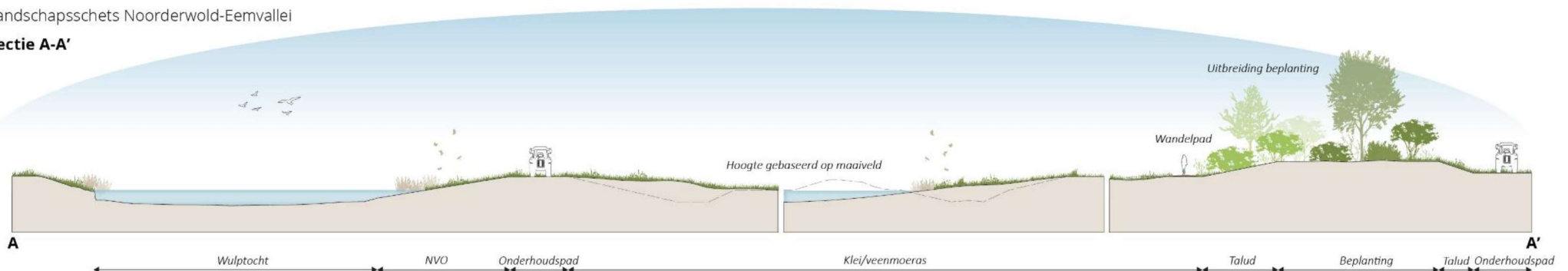
## 4.2 Oppervlakte natuurtypen

Totaal is het projectgebied ruim 182 ha. groot. In het ontwerp zijn de volgende natuurtypen terug te vinden:

- Bos: circa 45,8 ha
- Moeras: circa 70 ha
- Kruidenrijk grasland: circa 33,7 ha.
- Natuur inclusieve landbouw: circa 20 ha

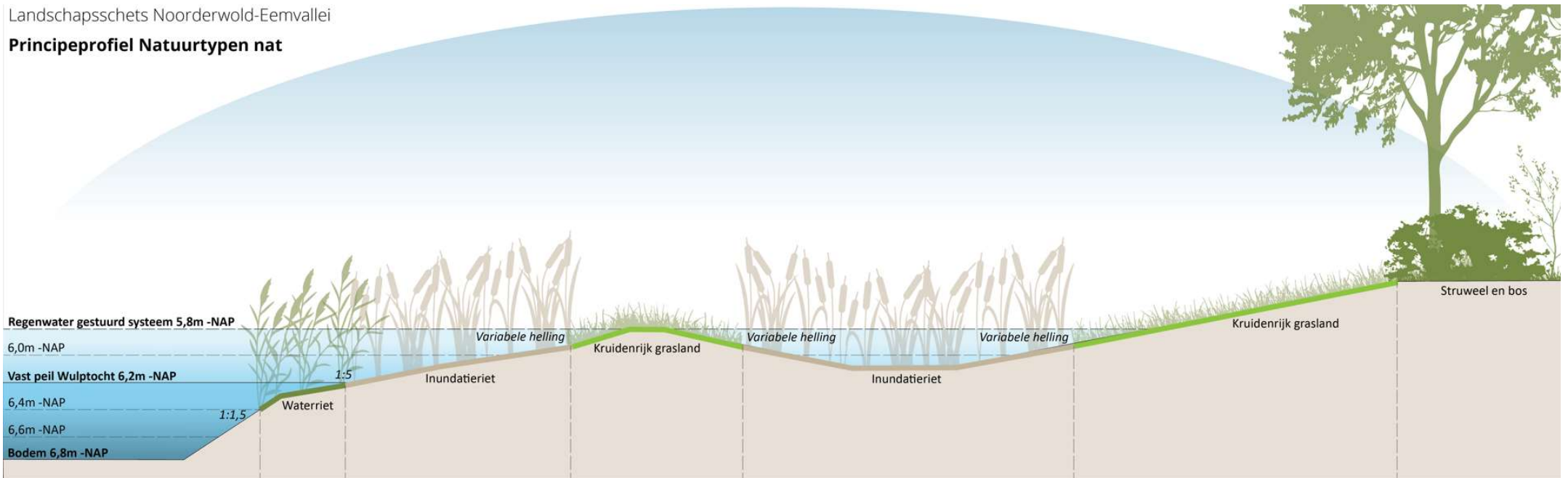
Landschapsschets Noorderwold-Eemvallei

Sectie A-A'



Landschapsschets Noorderwold-Eemvallei

### Principeprofiel Natuurtypen nat



### 4.3 Moeras

De meeste natuurtypen kunnen zonder al te veel aanpassingen aan de ondergrond in het projectgebied worden gerealiseerd. Voor het moeras 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.

Het huidige polderpeil is -6,20 meter NAP. Oorspronkelijk was de gedachte om binnen het gebied het grondwaterpeil te verhogen tot - 5 meter NAP. Dan zou voor het moeras maar beperkt te hoeven worden afgegraven. Hiervoor moet echter dan de Wulptocht worden verlegd. Na nader onderzoek is gebleken dat dit niet mogelijk is in verband met opbarstrisico's. Dit betekent dat het moeras nu gerealiseerd moet worden op niveau van de Wulptocht, -6,2 NAP.

Het realiseren van het moeras is noodzakelijk omdat het compensatienatuur betreft. Het realiseren van moeras op niveau van de Wulptocht betekent dat de diepe delen (open water) tot ongeveer -6,8 meter NAP moet worden afgegraven. Getracht wordt zo min mogelijk af te gegraven en toch voldoende voor een duurzaam in stand te houden moeras.

De diepe delen van het moeras worden met elkaar en de Wulptocht verbonden. Tussen het moeras en de Wulptocht wordt daarbij gewerkt met stuwkleppen. Hierdoor kan enerzijds neerslag worden vastgehouden en ontstaat er een natuurlijk fluctuatie in het moeras.

Anderzijds kan indien noodzakelijk na langdurige droogte of regenval langzaam water worden in- of uit gelaten.

In het projectgebied moet minimaal 68,5 ha (dynamisch)moeras (SNL N05.04) komen. In het huidige voorlopig ontwerp is 70 ha ingetekend. Omdat de aanleg van moeras veel grondwerk vraagt wordt in het definitief ontwerp het moeras nog verkleind tot 68,5 ha. In het ontwerp zijn van het moeras grote aaneengesloten eenheden gepland om zo voldoende natuurkwaliteit te waarborgen. Hierbij is gekozen deze te situeren in de lager gelegen delen in het projectgebied. Zo hoeft er zo min mogelijk grond te worden afgegraven.

Dynamisch moeras omvat verlandingsvegetaties zoals riet- en biezenvegetaties, natte ruigte en grote zeggenvetaties. Het moeras bevat tussen de 5% en 10% diepe delen en tot 10% droge delen. De overige ondiepe delen komen ongeveer op niveau van de Wulptocht of iets hoger. De gemiddelde grondwaterstand zakt hierbij in het najaar tot 40 cm onder het maaiveld, behoudens eventuele periodieke droogteperioden.

Om te voorkomen dat archeologische waarden van de oude Eemvallei worden aangetast is ervoor gekozen om de diepere graafwerkzaamheden niet te dicht bij de oevers van de geul te situeren. In het ontwerp is er daarom voor gezorgd dat het kruidenrijk grasland in verbinding staat met de oude Eemvallei.

In deelgebied 2 is het oppervlakte water in de moerassen in de vormen van strengen ontworpen, de richting is kenmerkend voor de strokenverkavelingen. Gezien het feit

dat vogels deze lijnen gebruiken als aanvliegroute komt er een natuurlijke barrière tussen de A6 en het moeras door middel van een bos strook. Door de hoge beplanting worden verkeersslachtoffers onder vogels voorkomen.

#### 4.4 Bos

De circa 36-38 ha. nieuw te realiseren bos is deel van de natuurcompensatie. Het bos is conform SNL type N14.03 Haagbeuken- en essenbos. De bosstroken in het projectgebied zorgen voor beslotenheid. Binnen het bos is er verschil in aaneengesloten bos en lagere beplanting met houtwallen en struweel. Dit onderscheid is om zichtlijnen mogelijk te maken, en om het bos ecologisch waardevoller te maken door het gebruik van verschillende soorten bomen en planten en door variatie in beschutting.

De grillige beplantingsstructuur met boskamers, solitaire bomen en open ruimtes heeft als voordeel dat er veel variatie zit in schaduwwerking en beschutting, waardoor er veel verschillende soorten habitats ontstaan. Hierdoor biedt het kansen voor verschillende soorten planten en dieren om zich te vestigen. Dit komt de biodiversiteit van het gebied ten goede. Daarnaast leidt deze beplantingsstructuur tot ecologisch waardevolle

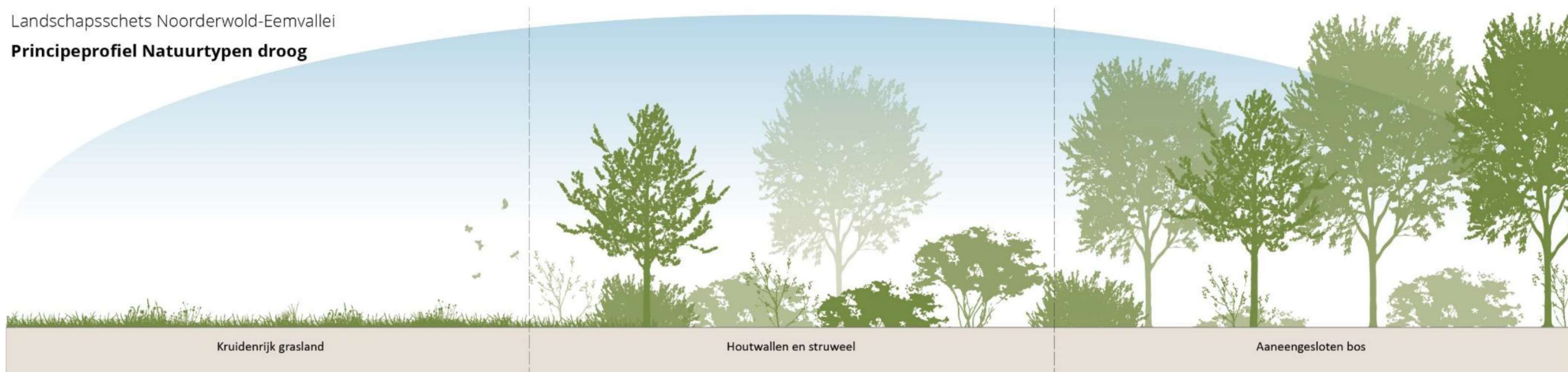
bosranden. In het Kotterbos aan de overkant van de A6 is in delen een vergelijkbare beplantingsstructuur aangeplant.

Er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans binnen het projectgebied. De gronden waarop bos wordt gerealiseerd wordt daarom met ca.1 meter verhoogd. Daarnaast wordt er verspreid met verschillende verhogingen gewerkt in het landschap om zo extra variatie en diepgang in het bos te krijgen. De verhogingen en open gedeelten van het bos staan bij deelgebied 1, wat binnen Oosterwold valt, dwars op de Eemvallei voor een dynamisch en afwisselend landschap. Hierdoor ontstaat er contrast tussen open en gesloten gebieden.

Naast deze verhogingen komen er in het gebied twee grondheuvels. De top van beide heuvels is voor bezoekers te bereiken met een pad dat rondom de grondheuvels omhoog loopt.

Landschapsschets Noorderwold-Eemvallei

#### Principeprofiel Natuurtypen droog





#### 4.6 Kruidenrijk grasland - Eemvallei

De prehistorische rivier de Eem is zichtbaar vanuit de hoogte kaart, maar straks buiten in het landschap ook weer te beleven. De oude structuren worden bovengronds geaccentueerd. Zo worden de oude oeverwallen opgehoogd en de oude rivierbedding licht verlaagd. Rondom de oeverwallen wordt gebruik gemaakt van een lage begroeiing (kruidenrijk grasland) zodat het reliëf van Eemvallei zichtbaar blijft.

Het verloop van de oude Eem ligt met name in deelgebied 1, wat onderdeel is van Oosterwold. Hier is deze straks uitdrukkelijk terug te zien. In het zuidwestelijk deel van deelgebied 3 heeft in de hoek vroeger ook de oude Eem gelopen. Ook hier wordt de ondergrondse oeverwallen bovengronds zichtbaar gemaakt op vergelijkbare wijze als binnen de landschapskavel in het Oosterwoldse gedeelte (deel 1). Dit zorgt voor een herhaling en samenhang in het ontwerp. Door de beperktere omvang zal dit minder opvallend zijn dan bij deelgebied 1.

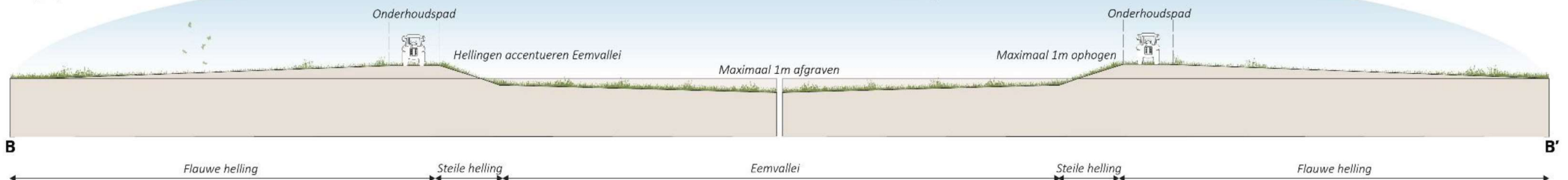
#### 4.7 Natuurinclusieve Landbouw

Het Flevo-landschap streeft naar een halfopen landschap, waarin natuur, natuurinclusieve landbouw en rode functies organisch samengaan. De ambitie is integratie, interactie en uitwisseling van natuur en landbouw rondom. In het ontwerp is daarom ruimte opgenomen voor natuurinclusieve landbouw.

De natuurinclusieve landbouw in het projectgebied is geland in deelgebied 3. Hier is een akker met strokenteelt, een historische fruitboomgaard en een experiment met agroforestry gerealiseerd. De agroforestry is een experiment welke wordt geëxploiteerd door Hemus. In dit deelgebied worden deze vormen van landbouw gecombineerd met natuurelementen als bos, kruidenrijk grasland en keverbanken.

Landschapsschets Noorderwold-Eemvallei

#### Principeprofiel Eemvallei





# Funcities NWEV Oosterwold



## Legenda

- Begrenzing Oosterwold
- Embedding
- FUNCTIE**
- Groen - Natuur
- Water
- Verspreid groen; breedte paden 5m
- Uitgeefbaar gebied

Datum: 17-4-2024  
 Schaal: 1 : 6.000  
 Formaat: A3

Stichting Flevo-landschap  
 Vlotgrasweg 11  
 8219 PP Lelystad  
 tel: 0320 286111  
 email: info@flevolandschap.nl  
 www.flevo-landschap.nl



Service Layer Credits: Esri Nederland, Community Map Contributors

#### 4.8 Landschapskavel Oosterwold

Het ontwerp van Noorderwold Eemvallei Noord bevat binnen Oosterwold de functies/onderdelen en hoeveelheden zoals hieronder weergegeven in de tabel en hiernaast in de kaart Functies.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de specifieke onderdelen welke vanuit het kader van Oosterwold onderdeel maken van de landschapskavel.

| Landschapskavel Noorderwold Eemvallei Noord |   | % toegestaan | m2 toegestaan | % te realiseren | m2 te realiseren |
|---|---|--------------|---------------|-----------------|------------------|
| Functie                                     |   |              |               |                 |                  |
|   | Groen – Natuur (§4.8.3)   | min. 80%     | 620979        | 81,7%           | <b>634326</b>    |
|   | Water (§ 4.8.4)<br>(zonder Wulptocht binnen Oosterwold)         | min. 2,3 %   | 17853         | 3,0%            | <b>23608</b>     |
|   | (Reservering) Infra / Verharding                                | max. 5%      | 38811         | 0,4%            | <b>3000</b>      |
|   | Verspreid groen (§4.8.3)  | min. 1,5 %   | 11643         | 2,7%            | <b>21281</b>     |
|   | Te verdelen (groen, water en/of stadslandbouw)                  | 5,2%         | 40364         |                 |                  |
|   | Uitgeefbaar gebied (§4.8.1)<br>bestaande uit:                   |              |               |                 | <b>94010</b>     |
|   | <i>Rood</i>   | max. 6%      | 46573         | 6,0%            | 46573            |
|   | <i>Overige "Infra / Verharding"</i>                             |              |               | 4,6%            | 35811            |
|   | <i>Overige "Te verdelen (groen, water en/of stadslandbouw)"</i> |              |               | 1,5%            | 11625            |
|   | <b>Totaal</b>   | <b>100%</b>  | <b>776224</b> | <b>100,0%</b>   | <b>776224</b>    |

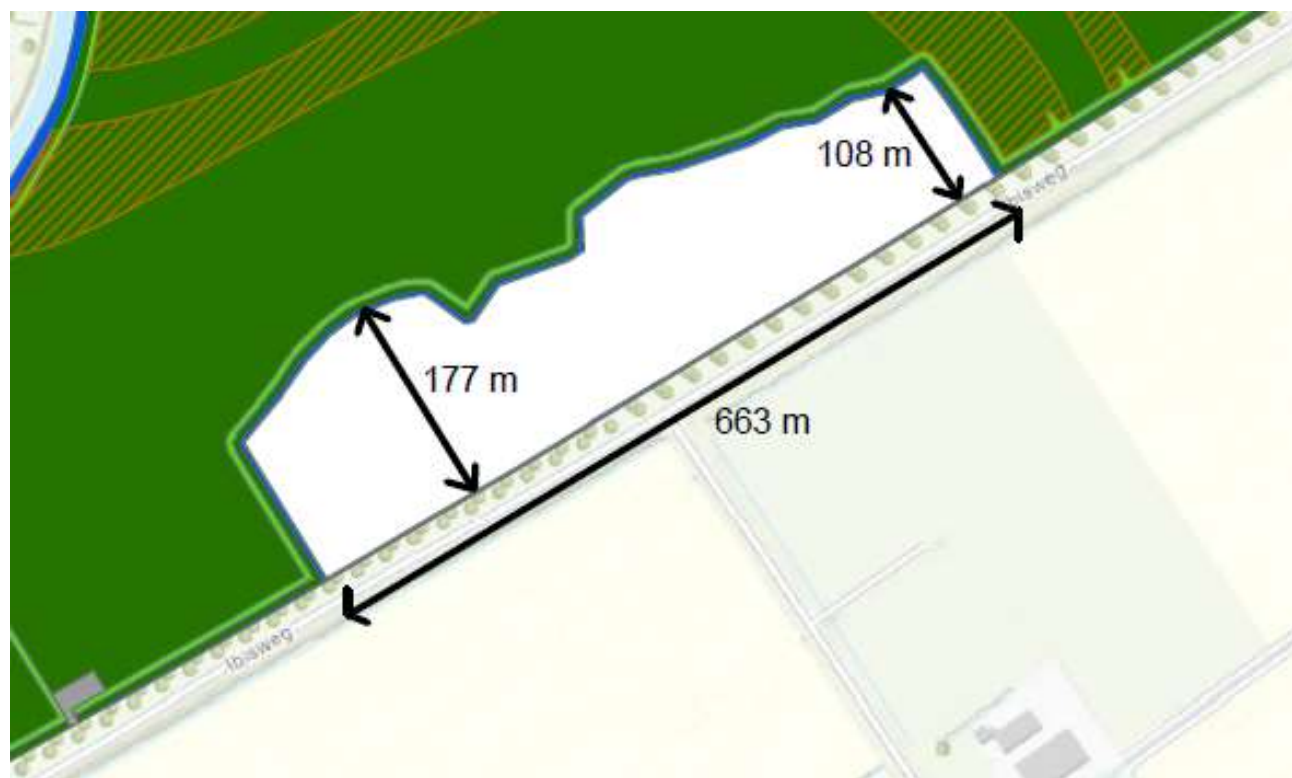
BVO is maximaal 50% van gerealiseerd roodkavel: BVO = **23287 m2**

#### 4.8.1 Uitgeefbaar gebied

Vanuit de spelregels van Oosterwold is er maximaal 6% rood toegestaan, zijnde ca. 4,66 ha. Het Flevo-landschap gaat de roodrechten niet zelf ontwikkelen en zal de grond ten behoeve hiervan gaan verkopen. Omdat de wijze van realisatie van het rood nog niet bekend is, zijn de posities van de deuren en de bijhorende kavelwegen, inritten en parkeerplaatsen nog niet bekend. Er is daarom voor gekozen om in de kaveltekening een vlak "Uitgeefbaar gebied" op te nemen waarin de maximaal toegestane rood is opgenomen en de resterende "Infra / Verharding". De verharding kan bijvoorbeeld voor parkeren, een kavelweg(en) en voor de bereikbaarheidseisen van de hulpdiensten worden ingezet. Bij de te realiseren natuur wordt een reservering gemaakt voor 3.000m<sup>2</sup> "Infra / Verharding" voor eventueel volledig verharde opstelplaats of realiseren van een verhard fietspad. Tot die tijd zal het onderdeel zijn van "Verspreid groen". De overige beheer- en wandelpaden in het gebied krijgen geen volledig gesloten verharding\* en vallen daarom niet onder "Infra/Verharding. De overige maximale toegestaan oppervlakte voor Infra / Verharding, zijnde ca. 3,58 ha, is opgenomen bij het vlak "Uitgeefbaar gebied". Omdat het gewenst is dat er ook groen en eventueel water tussen de woningen ingetrokken kan worden is er 1,16 ha. van de resterende "Te verdelen (groen, water en/of stadslandbouw)" hierbij opgenomen. Zo kan de natuur ook echt bij het rood ingetrokken worden en er een samenhang ontstaan tussen het rood en de omliggende natuur. Totaal wordt het vlak "Uitgeefbaar gebied" daarmee 9,4 ha. groot (4,66 + 3,58 + 1,16).

\* Deels krijgen de beheerpaden ter versteviging een halverharding, hierover zal in de tijd gras gaan groeien en is waterdoorlatend.

Van de maximaal toegestane hoeveel m<sup>2</sup> rood, is 50% toegestaan aan BVO zijnde 23287 m<sup>2</sup>. Deze mag volgens de Structuurvisie en de nu in deelgebied 1 geldende ontwikkelregels van Oosterwold ingezet worden voor onder meer wonen, bedrijven, kantoren, commerciële- en maatschappelijke voorzieningen en verblijfsrecreatie. Gezien de omliggende natuur en benodigde opbrengst voor de realisatie is het wenselijk om het rood in te zetten voor wonen. Voor het bestemmingsplan is daarom verzocht de roodrechten te bestemmen met wonen. Ook biedt dat de duidelijkheid die nodig is voor de MER.

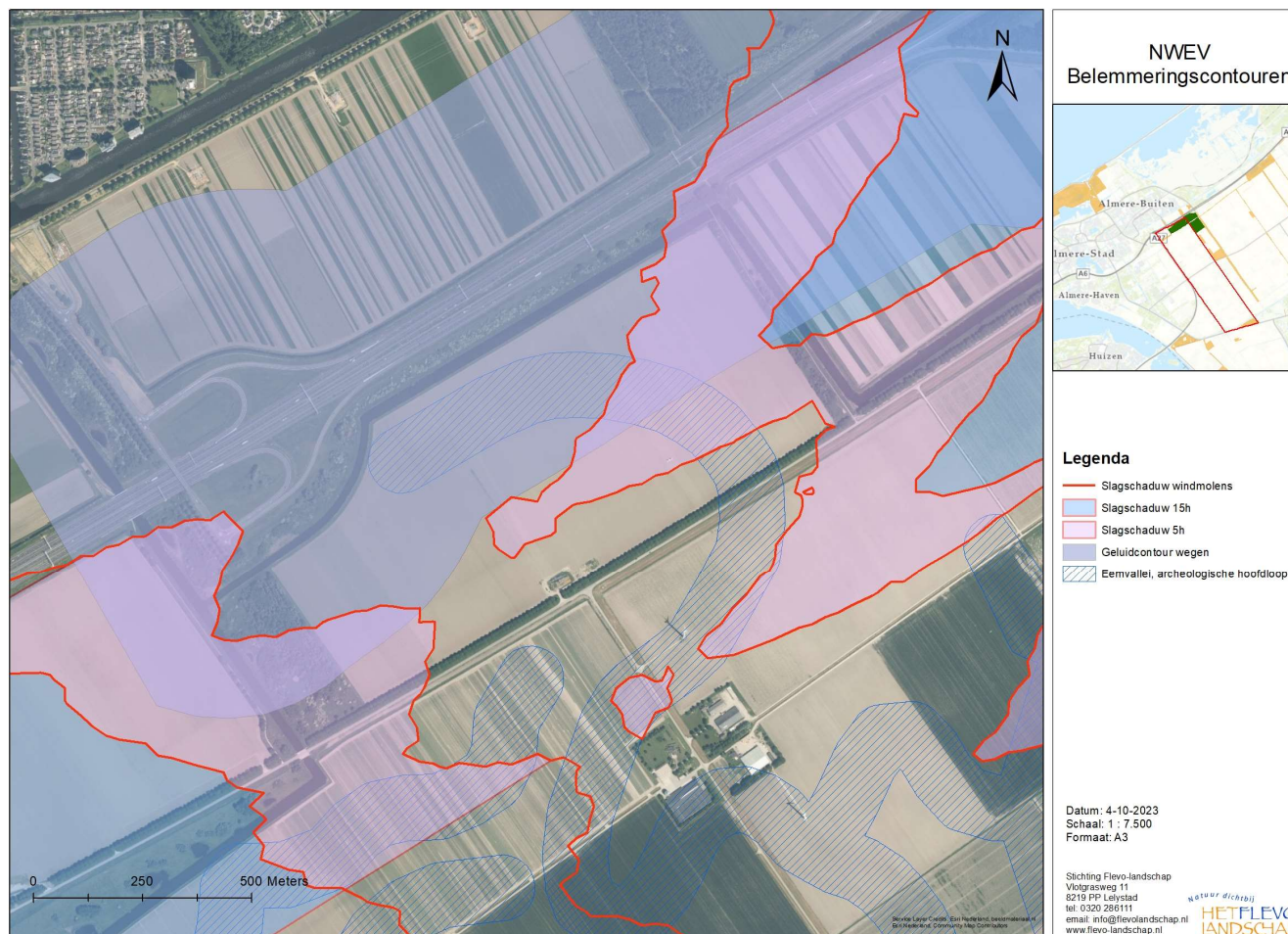


Met de situering van het deel "Uitgeefbaar gebied" moet rekening gehouden worden met de archeologische Eemvallei, de geluidscntour vanuit de A6 en de slagschaduw van de Windmolens, zoals toegelicht in hoofdstuk 2. De geluidscntouren vanuit de windmolen liggen buiten de landschapskavel.

Zeker voor de beoogde functie van wonen is het van belang niet binnen deze hinder/beschermings contouren te vallen. In de kaart hiernaast zijn de verschillende contouren zichtbaar. Hiermee wordt duidelijk de locatie van het "Uitgeefbaar gebied" met daarin het rood niet veel anders gesitueerd kan worden vanwege deze belemmeringscontouren.

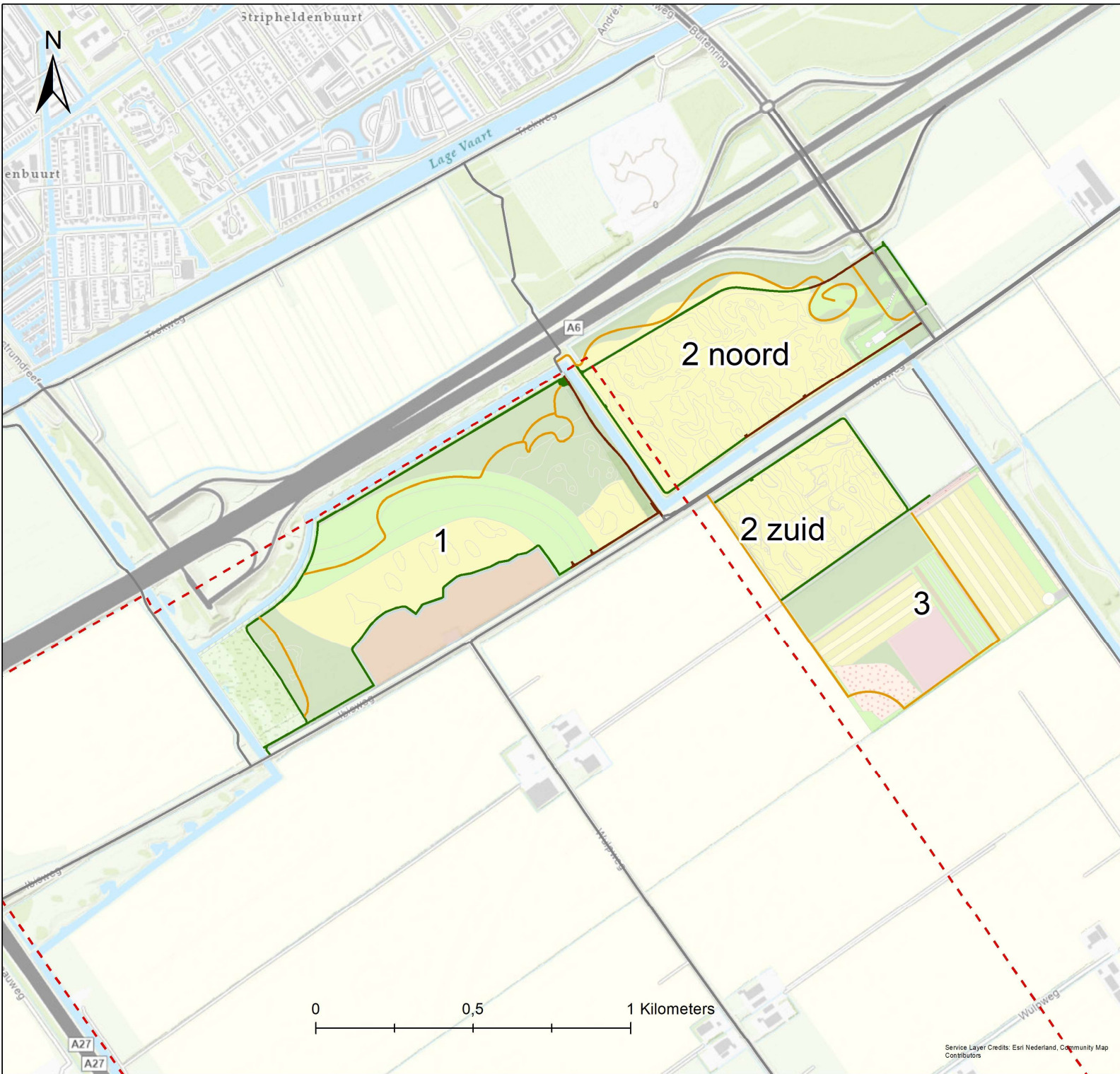
Om nog zoveel mogelijk aan te sluiten bij de rationele verkaveling van de polder loopt de begrenzing van het "Uitgeefbaar gebied" recht naar achter vanaf de Ibisweg. Dit wordt geaccentueerd door de watergang die er omheen loopt en daarmee aan weerszijde haaks uitkomt op de watergang die langs de Ibisweg loopt. Aan de voorzijde loopt het parallel langs de Ibisweg. Aan de achterzijde heeft het "Uitgeefbaar gebied" een meer golvende rand gekregen. Hiermee wordt aangesloten op de aanwezige hindercontouren.

Woningbouw in de polder is veelal geclusterd met meerdere erven bij elkaar, dan wel in (kleine) dorpen en plaatsen. De woongemeenschappen worden daarbij omzoomd met groen. Ook bij de landschapskavel wordt het "Uitgeefbaar gebied" omzoomd met groen. Enerzijds door de te realiseren natuur binnen de landschapskavel. Anderzijds ligt er tussen de Ibisweg en grens van de landschapskavel een strook van bijna 20 meter met een dubbele laanbeplanting.

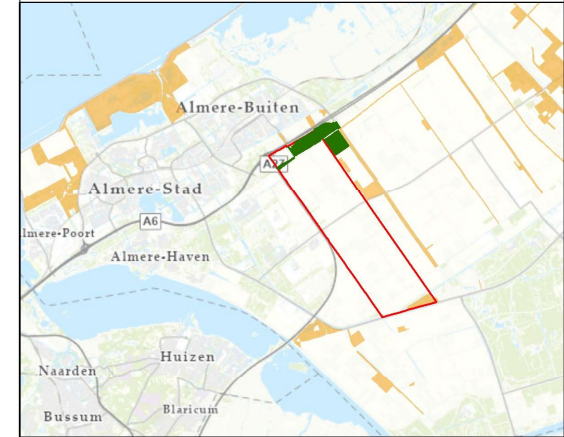


Verkeersontsluitingen op de polderwegen zijn beperkt. Boeren erven hebben één of twee ontsluitingen en bij dorpen en kernen zijn ze geconcentreerd. Aaneengesloten lintbebouwing komt aan de polderwegen in Flevoland niet voor. De ontsluitingen van het "Uitgeefbaar gebied" moeten daarom een minimale breedte er tussen hebben van 250 meter.

Gezien het maximaal toegestane BVO van 23287 m<sup>2</sup>, zullen er in het gebied maximaal 200 woningen komen. Hoeveel er exact komen is afhankelijk van de grootte en vormgeving van de woningen. In aansluiting op de structuurvisie Oosterwold en het bestemmingsplan van deelgebied 1 Oosterwold, zal 30% van de woningen bereikbaar zijn voor modale inkomens.



# Ontsluiting NWEV Noord



## Legenda

- Bestaande wegen en fietspaden
- - - Begrenzing Oosterwold

## Nieuwe paden

- Beheerpad gras
- Beheerpad halfverharding
- Wandelpad (indicatief)

Datum: 11-4-2024  
 Schaal: 1 : 12.000  
 Formaat: A3

Stichting Flevo-landschap  
 Vlotgrasweg 11  
 8219 PP Lelystad  
 tel: 0320 286111  
 email: [info@flevolandschap.nl](mailto:info@flevolandschap.nl)  
[www.flevo-landschap.nl](http://www.flevo-landschap.nl)

#### 4.8.2 Ontsluiting en toegankelijkheid

Het projectgebied is aangetakt op de Ibisweg, de doorgaande fietsroutes vanuit Almere en op het fietspad langs de Grote Trap richting Zeewolde. Voor de toekomstige bewoners zijn de verschillende benodigde voorzieningen goed te bereiken, zoals een basisschool op zo'n 3,5 km met de fiets of een supermarkt op nog geen 3 km afstand. De Ibisweg heeft een vergelijkbaar profiel met de andere polderwegen binnen Oosterwold. Deze is dus afdoende breed om het verkeer te kunnen afhandelen. De autorijbaan en eventueel fietspad van de Ibisweg wordt op termijn, wanneer deel 2 verder in ontwikkeling is, zodanig gedimensioneerd dat hij past bij de omliggende gebiedsontwikkeling..

Door de landschapskavel en de rest van het projectgebied komen verschillende wandelpaden die aansluiten op de fietsroutes. In de zuidwest hoek van de landschapskavel komt daarom de gelegenheid om de fiets neer te zetten en het gebied in te lopen. Aan de zuidoostzijde van het projectgebied, buiten de landschapskavel, komt een parkeergelegenheid voor auto's. Zo vormt Noorderwold Eemvallei een onderdeel van een groter geheel.

Bijna langs de gehele rand van de landschapskavel loopt de doorwaadbare zone. Deze wordt ook gebruikt als beheerpad. Aan de westzijde ligt deze zone bewust niet geheel aan de buitenrand van de landschapskavel, maar iets meer naar binnen. Hier ligt namelijk een stuk bestaande natuur waar veel sporen zijn waargenomen van diverse diersoorten. Om hun leefgebied niet onnodig te verstoren wordt daarom de doorwaadbare zone daarnaast aangelegd.

Vanwege de naastgelegen tocht is hier geen aansluiting mogelijk op een naastgelegen kavel. Het op deze plek niet aanleggen van de doorwaadbare zone aan de buitenkant heeft daarom geen nadelig effect.

Naast de doorwaadbare zones aan de buitenranden, die ook als beheerpaden dienen, lopen er dwars door het projectgebied wandelpaden die bezoekers leiden langs de verschillende landschapselementen, zoals de bossen en moerassen. Bezoekers kunnen verschillende rondjes maken en hoeven niet dezelfde weg terug te nemen.

De top van de twee grondheuvels binnen het projectgebied zijn beide te bereiken met een pad dat rondom de heuvels omhoog loopt. De route gaat daarbij door open en begroeiende terreindelen, waardoor er variatie is in het uitzicht over het projectgebied en het omliggende landschap. Dit verbindt de gebieden en creëert een verrijking voor natuurbeleving van de bezoekers. Binnen de landschapskavel is een uitzichtheuvel gepland van circa 6 m boven maaiveld. Aan de noordoostzijde van het projectgebied, buiten de begrenzing van Oosterwold, is een grondheuvel gepland met een hoogte van circa 7-8 meter boven maaiveld. Vanaf hier zal ook de Grote Trap te zien zijn.

Binnen de Landschapskavel komt ook een pad naast de Eemvallei te liggen. Hierdoor beleven de bezoekers hoe de Eem ooit door het landschap slingerde. Dit pad langs de Eemvallei steekt de vallei een keer over, waardoor de verlaging in het landschap nog meer wordt benadrukt.

Aan de oostzijde van het projectgebied, buiten de begrenzing van Oosterwold, komt een entree tot het gebied met parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bouwweg die is aangelegd voor de realisatie van de windmolens.

Infrastructuur voor de woningen vindt binnen het "Uitgeefbaar gebied" plaats met directe ontsluiting op de Ibisweg, met minimaal 250 meter tussen de inritten.

Het Ibispad (fietspad) tussen de Grote Trap en Almere Buiten heeft een belangrijke functie, mede de mogelijkheid de A6 per viaduct te kruisen. Maar voor Stichting Het Flevo-landschap is het beheer en onderhoud van het fietspad onmogelijk. Daarom gaan partijen in overleg over een goede oplossing of alternatief.

#### 4.8.3 Groen Natuur en Verspreid groen

De landschapskavel zal voor het grootste deel ingericht worden met Nieuwe natuur in de vorm van moeras, bos en het in ere herstellen van de oude Eemvallei. Tezamen betreft dit ca. 66 ha natuur binnen de landschapskavel. Met 81,7% "Groen - Natuur" en 2,7% "Verspreid groen" wordt hiermee ruim voldaan aan de minimale opgave hiervan. De natuur is publiek toegankelijk door middel van de paden die er doorheen lopen. Ter bescherming van de natuur zal het niet toegestaan zijn de natuur te betreden buiten de wandelpaden. Naast de door ons te realiseren natuur zal er 1,16 ha groen, water en/of stadslandbouw komen binnen het deel "Uitgeefbaar gebied". De nadere vormgeving hiervan hangt samen met de ontwikkeling van de woningbouw in dit deel. Het nieuw te realiseren moeras en bos maken beide onderdeel uit van de te realiseren compensatienatuur. Deze compensatienatuur zorgt er met de verplichting voor duurzaam instandhouding impliciet voor dat de landschapskavel haar groene structuur en eenheid in de landschappelijke ontwikkeling zal behouden.

#### 4.8.4 Water

Volgens de systematiek van Oosterwold valt onder water: waterberging, waterlopen, waterwegen, waterpartijen en daarbij behorende oevers en taluds.

Langs de Wulptocht worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Dit zorgt voor een zachtere overgang en maakt de Wulptocht onderdeel van het gebied. Daarnaast biedt het de Wulptocht meer ruimte. Ter bescherming dat de natuur niet overal wordt betreden komt er een kavelsloot van 5 meter breed om het "Uitgeefbaar gebied". Deze watergang draagt tevens bij aan het opvangen en afvoeren van neerslag rondom dit deel. De te realiseren natuurvriendelijke oevers en

de kavelsloot rondom het "Uitgeefbaar gebied" bedragen tezamen 3%. Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimale opgave van 2,3%.

Naast voorgenoemd water bestaat ook het moeras voor een deel uit water. Door de gewenste natuurlijk fluctuatie wordt tevens tezamen met de ondiepe delen van het moeras water opgevangen en wanneer noodzakelijk langzaam afgevoerd naar de Wulptocht.

De bestaande drainage wordt weggehaald dan wel onklaar gemaakt.



*Voorbeeld natuurvriendelijke oever*



# 5 Omgevingsmanagement

Het Flevo-landschap heeft voor Noorderwold-Eemvallei Noord te maken met diverse publieke partijen. Het project heeft een belangrijke hydrologische en natuurcompensatie opgave en kent hoge archeologische verwachtingswaarden. Daarom zijn de ontwikkeling van het plan en de onderzoeken de afgelopen jaren steeds in afstemming met de verschillende partijen opgesteld. Dit betreft het waterschap Zuiderzeeland, de gemeente Zeewolde, de Gebiedsorganisatie van Oosterwold en de provincie Flevoland.

Met de direct aangrenzende agrariërs is persoonlijk het ontwerp besproken rond de zomer van 2022. Vooruitlopend op het voorontwerp bestemmingsplan is op 5 juli 2022 een informatieavond geweest voor de burens in de directe omgeving.

Via de algemene nieuwsbrief en sociale media worden updates gegeven over de ontwikkelingen van het project. In het gebied zijn inmiddels ook twee projectborden geplaatst.

**Noorderwold-Eemvallei**  
*Hier realiseren we nieuwe natuur in combinatie met natuurinclusieve landbouw*

2022  
2024

Mede mogelijk gemaakt door:  
Europees Landbouwfonds voor Plattelandsontwikkeling: Europa investeert in zijn platteland

PROVINCIE FLEVOLAND

Nieuwe Natuur

Natuur dichtbij  
**HET FLEVO LANDSCHAP**

[www.flevoandschap.nl/noorderwold-eemvallei](http://www.flevoandschap.nl/noorderwold-eemvallei)

# 6 Planning

Onderstaande tabel geeft de meerjarenplanning voor realisatie van Noorderwold Eemvallei Noord.

| Jaartal                                     | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|------|------|------|------|------|
| Bestemmingsplan deelgebied 3                |      |      |      |      |      |
| Inrichting deelgebied 3                     |      |      |      |      |      |
| Vaststelling bestemmingsplan deelgebied 1+2 |      |      | Q2   |      |      |
| Anterieure overeenkomst Oosterwold          |      |      | Q2   |      |      |
| Ontwerp                                     |      |      |      |      |      |
| Vergunningen                                |      |      |      |      |      |
| Inrichting deelgebied 1 + 2                 |      |      |      |      |      |
| Uitgeefbaar gebied (naar verwachting)       |      |      |      | ?    | ?    |
| Beheerfase                                  |      |      |      |      |      |

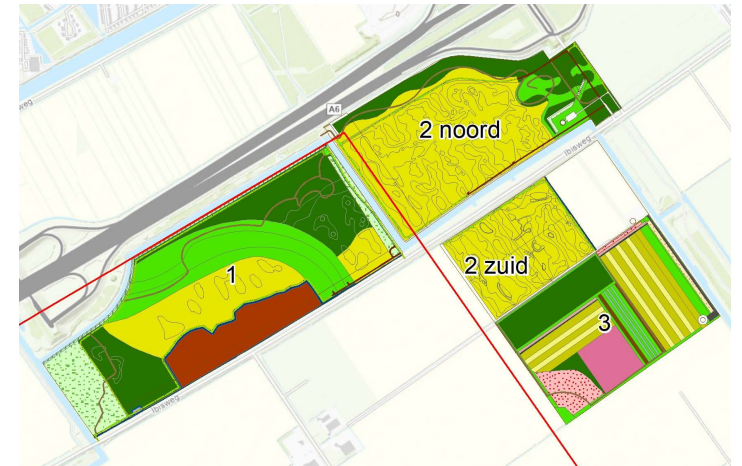
In 2022 is de bestemmingsplan procedure afgerond voor deelgebied 3. Vanwege een beroepsprocedure is deze in oktober 2023 onherroepelijk geworden. Gezien het ingediende beroep en de aard van de werkzaamheden voor de inrichting van deelgebied 3, is hiermee toch gestart eind 2022. Deze werkzaamheden zijn inmiddels afgerond.

In 2022 is ook gestart met het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst voor deelgebied 1 en 2. Van dit gebied valt een deel binnen Oosterwold. Naar verwachting kunnen het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst Q2 2024 worden afgerond. Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan zal dan nog

doorlopen in 2024/2025.

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld worden de benodigde vergunningen aangevraagd. Ook de aanbesteding van het werk kan dan van start. Als de vergunningen zijn ontvangen en het werk is gegund kan er gestart worden met de inrichting van het gebied. Afhankelijk hoe de procedures en aanbesteding verlopen start de inrichting in 2025.

De beheerfase van het gebied zal in 2026 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.



Het uitgeefbaar gebied wordt verkocht na vaststelling van het bestemmingsplan. De planning van roodontwikkeling is afhankelijk van de koper.

# 7 Ontwikkelstrategie

Bij de realisering van het onderhavige project moet rekening worden gehouden met de 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. Niet het gehele projectgebied maakt onderdeel uit van Oosterwold en zijn de spelregels van Oosterwold van toepassing. In het ontwerp is wat buiten en binnen Oosterwold valt echter niet los van elkaar te zien en heeft invloed op elkaar. Dit is ook van toepassing bij de realisatie, zeker door de beoogde gesloten grondbalans.

## Eigendomssituatie

Het Flevo-landschap is eigenaar van alle voor de realisatie van het ontwikkelplan benodigde gronden. Bij levering door de provincie van de percelen, kadastraal bekend gemeente Zeewolde, sectie D, nummer 801 en 802, is vastgelegd dat het Flevo-landschap deze als landschapskavel mag inrichten. Uitzondering qua eigendom is de Wulptocht, kadastraal bekend gemeente Zeewolde, sectie D, nummer 785, welke in eigendom is bij het Waterschap Zuiderzeeland. Deze is daarom ook niet meegenomen in de oppervlaktes zoals opgenomen in paragraaf 4.8. De Wulptocht blijft liggen en aan het eigendom hoeft niks te veranderen. Wel worden langs de Wulptocht natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Omdat dit gebeurt op de erfgrans gaat dit in overleg met het Waterschap.

De percelen (800), 801, 802 en deels 1858 vormen samen één landschapskavel. De totale kadastrale oppervlakte van deze landschapskavel bedraagt 776.224 m<sup>2</sup>.

## Verschillende snel- en hardheden

Het binnen Oosterwold te realiseren moeras en bos levert een belangrijke bijdrage aan de compensatieopgave. Door nader onderzoek naar de opbarstrisicos heeft het ontwerp echter te maken gekregen met hele andere uitgangspunten en moest het eerdere ontwerp van 2017/2018 geheel op de kop. Dit heeft voor veel vertraging gezorgd. Gezien de compensatieopgave wordt steeds gekeken hoe dit zo snel als mogelijk, al dan niet deels, gerealiseerd kan worden.

Het uitgeefbaar gebied is duidelijk afgebakend met eromheen een kavelsloot. Hierdoor kan het als zelfstandig planonderdeel ontwikkeld worden. Omdat het Flevo-landschap deze kavels niet zelf zal ontwikkelen is onduidelijk in welk tempo dit wordt gedaan.

## Ontwikkelstrategie deel "Nader uit te werken"

Qua ruimtegebruik wordt met het totale ontwerp voldaan aan de spelregels van de Landschapskavel, zoals bedoeld in de Structuurvisie Oosterwold. Het eigendom van de Landschapskavel zal echter uiteindelijk zijn verdeeld over meerdere eigenaren. Het ontwikkelen van "rode functies" is namelijk geen kerntaak van het Flevo-landschap. Om de ontwikkelrisico's tot aanvaardbaar

niveau te houden is daarom gekozen om de gronden ten behoeve van het rood, inclusief bijhorende infra en verharding en groen en/of water, samen te voegen tot het "Uitgeefbaar gebied". Dit gaat het Flevo-landschap verkopen en zal geen risicodragers zijn bij de ontwikkeling hiervan. Naar verwachting gaat na de vaststelling van het bestemmingsplan dit betreffende deel in de verkoop. Overige verplichtingen uit de anterieure overeenkomst ten aanzien van het uitgeefbaar gebied worden bij de verkoop overgedragen aan de koper.

Op basis van het toegestane ruimtegebruik van de landschapskavel ontstaat het recht om maximaal ca. 46.573 m<sup>2</sup> rood te ontwikkelen. In bouwvolume is dat 23287 m<sup>2</sup> bvo of te wel max. 200 woningen. Deze en andere voorwaarden voor de ontwikkeling van de woningen (hoogtes, oppervlaktes, ontsluiting) worden in het bestemmingsplan geborgd.

Tot het moment van verkoop en levering wordt het huidige gebruik voortgezet, dan wel worden de kavels tijdelijk ingericht. De tijdelijke functie zal aansluiten bij het karakter van het projectgebied en omgeving en mag geen belemmering vormen voor de realisatie.

## Risicomanagement

De realisatierisico's van de natuuropgave in het Ontwikkelplan beperken zich tot de inrichtings- en beheerkosten. Deze zijn in beginsel beide gedekt door de provincie beschikbaar gestelde programmabudget en

SNL-subsidie. Door de gewijzigde wijze van aanleg van het moeras en door de stijgende bouwkosten zijn de inkomsten vanuit de verkoop van het "Uitgeefbaar gebied" nodig voor de realisatie van de natuuropgave. De aanbesteding van het werk zal daarom (deels of geheel) pas plaatsvinden nadat de verkoopovereenkomst is gesloten.