



Almere Hout Noord: sociaal duurzaam

Michiel G.J. Smit, Redactie Stadswerk magazine
Illustraties: Ymere (tenzij anders vermeld)

'Wijk voor initiatieven', 'Stadsdorp', 'Ondernemend, talentvol, ecologisch', 'Sociaal duurzaam', het zijn de kernwaarden van de nieuw te ontwikkelen wijk Almere Hout Noord. Zeker is dat de ontwikkeling heel anders ter hand wordt genomen dan gebruikelijk. Hoe dan precies en waarom? Een gesprek met Anja Winters, projectdirecteur Almere Hout Noord van woningcorporatie Ymere

➤ Drie jaar geleden schreef de gemeente Almere een prijsvraag uit voor de ontwikkeling en het beheer van Almere Hout Noord, een nieuwe uitbreidingswijk met circa 4.300 woningen, circa 40.000 m² bedrijfsruimte en voorzieningen. Woningcorporatie Ymere won de prijsvraag. Hoewel Almere een bouwgemeente bij uitstek is, is dit toch geen *business as usual*. Hier moet een wijk komen die van begin af aan anders wordt ingericht, een 'sociaal duurzame' wijk. Wat wordt daarmee bedoeld? Anja Winters legt uit: 'Sociaal duurzaam vertalen wij als een wijk die van het begin af aan 'goed' in elkaar zit, aantrekkelijk is, steeds beter wordt en door bewo-



Anja Winters: 'Samenwerkende partijen moeten veel meer loslaten dan gebruikelijk.' (foto: Michiel G.J. Smit)

ners ook zo wordt ervaren. Waar bewoners en ondernemers wat met elkaar hebben en trots zijn op hun wijk. Het is onze rol te stimuleren dat er netwerken tussen mensen in de wijk ontstaan en dat mensen elkaar ontmoeten.' Dat klinkt nog steeds niet als een revolutie, maar als je kijkt naar de aanpak, moet je wel tot de conclusie komen dat dit toch echt gebiedsontwikkeling nieuwe stijl is.

Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl

Het nieuwe zit hem in een aantal zaken. Op de eerste plaats het - voor Nederlandse begrippen - grote aantal woningen dat in particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd:

30 procent. Daarnaast worden toekomstige bewoners en ondernemers veel eerder en intensiever betrokken bij de planvorming dan gebruikelijk. Winters: 'Potentiële wijkvestigers worden via diverse media aangespoord om met concepten te komen voor de vormgeving van de wijk. Deze moeten aansluiten bij de kernwaarden van het stadsdorp. De initiatieven plaatsen zij zelf op het InitiatievenLab op www.houtnoord.nl zodat anderen hier weer op kunnen reageren. In overleg met de projectorganisatie worden initiatieven van particulieren, bouwgroepen, ondernemers en ideeën voor bijvoorbeeld beheer verder uitgewerkt. Dat heeft inmiddels al tot een grote ideeënrijkdom geleid, met een nog nader te bepalen realiteitsgehalte.'

Winters vervolgt: 'Hoewel er wel een hoofdstructuur en een Ruimtelijk Raamwerk is (zie figuur 1 en 2) met onder andere veel bevaarbare en "beschaatsbare" waterlopen, laten we de nadere invulling zoveel mogelijk afhangen van de ideeën en wensen die we hebben ontvangen. Inclusief de invulling van de verschillende buurten en de uiteindelijke verkaveling in bouwkvavels. En in ieder van de veertien buurtjes is voorzien in een reservelocatie met de mogelijkheid voor een 'buurtschuur'. Ook hier geldt weer dat de functionele invulling daarvan afhankelijk is van de ideeën die bewoners daarover hebben. Zelfs de vraag of er in iedere buurt een buurtschuur moet komen, laten we bewust open.'

Als de ideeën die binnenkomen op het InitiatievenLab aansluiten bij de ambities voor de wijk, wordt er gekeken of er een goede plek voor gevonden kan worden. Niet alle initiatieven zullen landen in fase I van het plan (circa 900 woningen). Winters: 'Sommige ideeën zullen we in overleg doorschuiven naar een volgende fase, soms omdat ze daar beter passen, soms omdat ze nog niet concreet genoeg zijn. We kiezen bewust voor een 'gespikkelde' invulling van vormen van opdrachtgeverschap en projectmatige bouw op buurtniveau: een variëteit aan eigendoms- en bouwvormen en leefstijlen. Dat heeft meer toekomstwaarde dan eenvormige buurten. Overigens streven we op buurtniveau niet naar maximale menging van laagste huur tot hoogste vrijesectorwoningen, zoals op IJburg bijvoorbeeld wel het geval is. 'Heterogene wijk met homogene buurten' noemen we ons uitgangspunt.

Mede op grond van de initiatieven en het accommoderen daarvan worden buurtpaspoorten samengesteld. Hierin worden de sfeer en beleving van een buurt vastgelegd, bijvoorbeeld de fysieke en kwalitatieve kernmerken van de openbare

Boven Figuur 1
Hoofdstructuur voor
Almere Hout Noord.

Onder Figuur 2
Ruimtelijk Raamwerk voor de
eerste fase van Almere Hout
Noord.



Almere Hout Noord in feiten en cijfers

Oppervlakten

- De wijk is circa 335 hectare groot
- Voor het wonen is 75 hectare beschikbaar
- In de woonwijk zelf is 10 hectare beschikbaar voor binnenstedelijke bedrijven
- Voor het A6-bedrijvenpark is circa 85 hectare beschikbaar
- In de wijk is circa 75 hectare (bestaand) bos opgenomen en speelt water een cruciale rol

Wonen

- Circa 4.300 woningen in een dynamisch stadsdorp
- 78% grondgebonden en 22% appartementen
- 30% sociale huur / koop, circa 1.300 woningen
- 70% vrije sector, circa 3.000 woningen (projectmatig en bouwgroepen), waarvan 30% particulier opdrachtgeverschap, 1.300 woningen
- Bijzondere woonvormen (ecologisch, hippisch, waterwonen, woon-werkwoningen, etc.)
- Eerste woonbuurt (fase 1) bestaat uit circa 900 woningen

Werken

- Wonen en werken aan huis; zonder vergunning helpt woning bestemd voor werken aan huis
- 40.000 m² ruimte voor bedrijven in de wijk zelf
- Minimaal één, maar eventueel meer bedrijfsverzamelgebouw(en): Kanspanden
- Ondernemershuis
- A6-bedrijvenpark voor grote bedrijven en detailhandel

Voorzieningen

- 4 'brede' basisscholen verspreid in de wijk
- 1 middelbare school
- Talentenhuis, Kanspanden, gezondheidscentrum
- Elke buurt een buurtschuur
- Circa 2.000 m² winkels en een supermarkt
- Circa 1.000 m² horeca op strategische locaties
- Ontmoetingsroute voor sport en (dagelijkse) beweging
- Speel- en sportplekken verspreid in de wijk

Energie en ecologie

- Klimaatneutraal, energieonafhankelijk, milieubewustzijn vergroten
- Portfolio van duurzaamheidsmaatregelen (wind- en zonne-energie, Warmte- en KoudeOpslag (WKO), sanitatie etc.)
- 4 windmolens (langs de A6)
- Kleine maatregelen die milieubewustzijn prikkelen
- Experience point, met educatie over duurzaamheidsmaatregelen
- Energiebedrijf (haalbaarheidsstudie)

Planning

- Eerste woonbuurt (1e fase) bestaat uit ruim 900 woningen
- Medio 2011 Verkavelingsplan gereed
- Najaar 2011 Start verkoop eerste kavels
- Medio 2012 Start bouw

Motto's en typeringen

- Dynamisch stadsdorp
- Een wijk waarin je de dingen met elkaar regelt, is een wijk waar je wat met elkaar hebt
- Klimaatneutraal, energieonafhankelijk, vergroten milieubewustzijn
- Ondernemend, talentvol, ecologisch

ruimte en van de opstallen. Winters: 'Het moet zich nog uitkristalliseren, maar er is nu bijvoorbeeld veel belangstelling voor werken aan huis, loftwoningen of paarden dan wel moestuinen bij de woningen. Dat kan dan voor een bepaald woon-

gebied worden opgenomen in het buurtpaspoort.' Een ander vernieuwend punt bij de ontwikkeling van Almere Hout Noord is de flexibiliteit in de planvorming. Het principe van 'eerst ideeën, dan buurtinrichting en bouwkavels' werd al genoemd,

maar dergelijke uitgangspunten gelden eigenlijk voor de hele planvorming: ingesteld op ruimte voor initiatieven en veranderende omstandigheden. Planfasen en woningtypes zijn voor deze langjarige ontwikkeling indicatiever vastgelegd dan gebruikelijk. Duurzaamheidsmaatregelen worden per fase in een portfolio vastgelegd. De inrichting van de verschillende buurten binnen het raamwerk is nog vrij. Winters: 'Samenwerkende partijen moeten echt het lef hebben om veel meer los te laten dan gebruikelijk. Dat betekent automatisch dat onderling vertrouwen belangrijk is. Vertrouwen dat je er samen uitkomt als plannen worden bijgesteld.' Om uiteindelijk toch de sociaal duurzame wijk te krijgen die men voor ogen had, zijn drie kernwaarden omschreven. Het concept van dit stadsdorp en de kernwaarden is bepaald, de aanpak voor de komende tien jaar kent veel ruimte en flexiliteit op diverse fronten. Gekoppeld aan benodigd vertrouwen bieden deze hoofdlijnen het organisatorische raamwerk om de gewenste flexibiliteit te 'managen' (zie kadertekst 'Kernwaarden en uitgangspunten').

WE ROLLEN DE LOPER UIT voor goede initiatieven



Bewoners worden begeleid in hun woningvraag volgens het concept van 'de rode loper'.



Segmentatie van de verschillende soorten initiatiefnemers.

bonden voelen. Het hele concept en planproces is daarop ingesteld. En dat biedt ook kansen voor duurzaamheid in milieutechnische zin. Sowieso is het uitgangspunt dat de wijk zelfvoorzienend wordt in zijn energievoorziening. De stap naar een wijkonderneming die de energie voor Hout Noord zelf regelt of andere ecologisch gedreven samenwerking tussen wijkvestigers, is dan snel gezet. Winters laat een foto zien van een meisje bij een windmolen zien. 'Dit illustreert in één beeld dat sociale duurzaamheid een onderlegger is voor milieutechnische duurzaamheid: het wordt met de paplepel ingegoten. Jong en oud moeten zich bewust worden of blijven van hun bijdrage aan de maatschappij en aan het milieu. Kleinere maatregelen als moestuinen, windmolens, een autoloze ontmoetingsroute en buurtschuren dragen hier aan bij.' <<

Almere Hout Noord heeft deelgenomen in de Community of Practice Oneindig Laagland (zie het artikel op pagina 12-13 van dit nummer).

Websites

www.houtnoord.nl

www.almere.nl

www.ymere.nl

Tot in de verre toekomst

Met het realiseren van de woningen is het verhaal natuurlijk niet af. Het is de bedoeling dat Almere Hout Noord tot in de verre toekomst een wijk wordt die met recht sociaal duurzaam kan worden genoemd. Dat betekent onder meer dat bewoners en ondernemers nadrukkelijk een rol krijgen in het buurtbeheer en aanverwante zaken. Winters: 'Er komt een laagdrempelig, herkenbaar wijkloket waar wijkvestigers wensen en ideeën kwijt kunnen. Die ideeën worden in samenhang gezien en gevolgd door maatregelen die met bewoners worden uitgewerkt. Ze worden daarbij niet *gepamperd*, ze moeten zelf actief meedenken. We willen het wij(k)gevoel stimuleren door mensen met elkaar in verbinding te brengen en door ze een actieve rol te laten vervullen. Ook leeft het idee om een systeem te ontwikkelen waarbij bewoners bonuspunten kunnen verdienen door diensten aan de buurt te verlenen. Ze kunnen die dan inwisselen voor andere diensten van andere buurtbewoners.'

Iets anders wat de realisatiefase ver overstijgt, is het levendig houden van de wijk. Het moet als het ware een levendig, postmodern dorp worden. Het realiseren van de buurtschuren op diverse plekken in de wijk ondersteunt dat, maar ook de bevolkingssamenstelling zelf kan daaraan bijdragen. Winters wil inspelen op een belangrijk kenmerk dat al onder de Almeerse bevolking aanwezig is. 'Almere staat in de top 3 van gemeenten met de meeste ZZP'ers, er zit ondernemersgeest in deze stad. Daar willen we alle ruimte aan geven. Zo staat het bestemmingsplan gemengd woon-werkgebruik van de woningen toe, vullen we het 'gat tussen werkzolder en bedrijventerrein', presenteren we ons op beurzen voor ondernemers en

hebben we ook plannen om een zogeheten ondernemershuis te maken. De gedachte achter dit alles is dat er ook 'door de week' een levendige wijk ontstaat als veel mensen hun bedrijf aan huis hebben. Bovendien draagt dit bij aan reductie van het autogebruik en daarmee aan duurzaamheid.'

Tenslotte: sociaal en duurzaam

Almere Hout Noord heeft het in zich om werkelijk sociaal duurzaam te worden in de zin dat mensen zich inzetten voor de wijk en zich blijvend ver-

Kernwaarden en uitgangspunten

De ontwikkeling van Almere Hout Noord kent veel meer flexibiliteit dan tot nog toe gebruikelijk was. Om toch te kunnen sturen op een sociaal duurzame wijk, zijn drie kernwaarden en tien uitgangspunten geformuleerd.

Kernwaarden

- 1 Een ondernemende wijk. Het spreekwoordelijke gat tussen werkzolder en bedrijventerrein wordt opgevuld door tussenvormen om o.a. ZZP'ers die uit hun huis groeien te faciliteren.
- 2 Talentvolle wijk. Empowerment, ervaringsgericht leren, beweging
- 3 Ecologische wijk. Beleven, bijdragen, betekenis geven

Ruimte voor initiatieven en verandering,

- 1 Conceptopgave: ambities borgen en bewaken
- 2 Contract: akkoord op hoofdlijnen met procesafspraken
- 3 Ruimtelijk raamwerk wijk, gevolgd door Verkavelingsplannen per fase
- 4 Indicatief programma met ruimte voor initiatieven en klantgericht werken
- 5 Streefplanning: uitwerking in projectplanningen
- 6 Duurzaamheid: portfoliostrategie van maatregelen (haalbaarheidsstudie E-onderneming)
- 7 Reservelocaties en buurtschuren
- 8 RO: globaal eindplan
- 9 Atlas Openbare ruimte en Buurt- en Kavelpaspoorten
- 10 Beheer: ruimte voor participatie en initiatieven (haalbaarheidsstudie Participatie Onderneming)