



DE BUURDERIJ VISIEDOCUMENT

Zelfvoorzienend De Buurderij Oosterwold

Visie voor de ontwikkeling van De Buurderij Oosterwold

Door de grootschalige landbouw en het weren van nieuwe woningen in het landelijk gebied, biedt het bestaande agrarische landschap weinig mogelijkheden tot het wonen in dat landelijk gebied. De afstand tussen landbouw en (stedelijk) wonen is groot geworden. Dit terwijl vele inwoners van de stad graag meer betrokken willen zijn bij de teelt van groente en fruit en het houden van dieren.

De Buurderij Oosterwold biedt mogelijkheden tot wonen te midden van landbouwgronden en betrokken te zijn bij de teelt van eigen gewassen. De Buurderij is daarmee een nieuwe samenlevingsvorm op het Almeerse platteland; het heeft sterke connecties met het omringende landschap, bezit een eigen identiteit en is gebaseerd op gemeenschapsgevoel. Het is opgezet in vier clusters van elk 25 woningen met een groot aantal gemeenschappelijke ruimtes.

Het plan voor deze samenlevingsvorm is gebaseerd op drie pijlers: ecologische, sociale en economische duurzaamheid. Deze pijlers bieden samen nieuwe mogelijkheden om een gezonder, zelfvoorzienend leven te leiden, in nauwe relatie tot dat wat het Almeerse landschap te bieden heeft. De Buurderij is een plek waar natuur, landbouw en zelfvoorziening samenkomen op een manier die relevant is voor hedendaagse gezinnen.

In de nieuwe dorpsgemeenschap van De Buurderij versmelten landschap en bebouwing met elkaar. Om het gemeenschapsleven te versterken en een sterke relatie op te bouwen met de omringende landerijen worden de woonclusters ontwikkeld met een hoge dichtheid en een beperkt oppervlakte private buitenruimte. De landerijen en de riante tussenruimten zijn collectief; ze bevatten recreatieve functies en zijn in gebruik voor geïntegreerde voedselproductie, zoals fruitboomgaarden, groenteteelt en kleinschalig veehouderij. Wonen, voedselproductie en duurzaam gebruik van energie en water komen zo bij elkaar.

Elk wooncluster heeft een hoge mate van sociale diversiteit, zowel met betrekking tot inkomen als levensstijl. Alle woningen hebben een eigen privé buitenruimte en een directe verbinding met de collectieve buitenruimten. En net als boerenerven, erven bij buitenhuizen en Nederlandse dorpsbrinken zijn de woningen gegroepeerd rondom een gemeenschappelijke open ruimte, zoals een plein of een brink.

Nabij de entree tot de vier clusters staat een groep boerderijgebouwen. Dit is de belangrijkste motor en ontmoetingsruimte voor zowel de bewoners van De Buurderij als bezoekers. In samenspel met de transformatie van het bestaande landschap naar woningen met stadslandbouw bieden de boerderijgebouwen ruimte voor sociale en voedsel gerelateerde activiteiten, zoals markten en bijeenkomsten, die een sleutelrol spelen in het creëren van een sterke identiteit en een bewustzijn van het nieuwe gebied.



DE BUURDERIJ VISIEDOCUMENT

Alle vrijheid voor het realiseren van uw droomhuis in Almere

Als u ook meer betrokken wil zijn bij de teelt van groente en fruit en het houden van dieren, biedt de gemeente Almere u op De Buurderij Oosterwolde alle ruimte om uw droomwoonwens in vervulling te brengen.

Het omgevingsplan van de gemeente Almere biedt u gelegenheid om in De Buurderij vergunningvrij te bouwen, dus zonder welstandstoezicht, mits u voldoet aan het bouwbesluit. Dus bijzondere vormgeving van de woning, of een specifiek woonconcept dan wel een traditionele woning zijn allemaal mogelijk. Bijvoorbeeld een statig herenhuis, een huis op palen of een parkvilla.

De gemeente stelt geen specifieke eisen aan uw woning, maar wel aan de omvang, inrichting en gebruik van de kavel. Deze eisen bepaalde de gemeente om het landelijk, agrarisch karakter te waarborgen voor lange termijn, om verstening van het gebied te voorkomen en om op alle fronten duurzaam te zijn. Daarom wenst de gemeente dat elke kavel meer dan de helft gebruikt wordt voor de stadslandbouw, dat er op de kavel openbaar groen en open waterpartijen voorkomen en dat er openbare paden op het perceel worden aangelegd. Hiermee hebben de bewoners van de kavels zelf een belangrijke verantwoordelijkheid voor behoud van het groene, landelijke en agrarische karakter van hun omgeving.


Uw droomhuis op De Buurderij Oosterwold

Deze op de landbouw gerichte opzet beantwoordt aan de wens van vele mensen om meer betrokken te zijn bij de productie van ons voedsel. En dichterbij het onderhoud van onze directe groene woonomgeving. Het daadwerkelijk gebruiken van de stadslandbouwgrond vindt nu meestal plaats in moestuinen. Op landgoed De Buurderij gebeurt dat onder aansturing van de bewoners door een boer. Alle delen van de afzonderlijke kavels waar stadslandbouwgrond plaats moet vinden zijn gebundeld en daarop wordt geboerd door de boer. Voor gebruik en beheer van deze stadslandbouwgronden zijn de boerderijgebouwen beschikbaar. Vanuit de gebouwen vindt de organisatie plaats en is de opslagplaats voor machines en gereedschap.

Ook de situering van het openbare groen, waterpartijen en openbare wandelpaden, die in principe op elke kavel zouden moeten worden aangelegd, worden gebundeld, zodat er aaneensloten parken, waterpartijen en ontsluitingswegen tot stand komen. Op deze wijze worden deze functies collectief gerealiseerd. De bewoners blijven allen eigenaar van deze voorzieningen. Onderhoud en beheer hiervan behoeft niet individueel plaats te vinden. De boer zorgt onder aansturing van de bewoners hier op professionele wijze voor.

De Buurderij Oosterwold is een volledig zelfvoorzienend dorp

Een landgoed is vanouds een groot aaneengesloten gebied waar gewoon wordt in een landhuis en in verspreide pachtboerderijen. Het landhuis met bijgebouwen, omringd met park en water, vormden het centrum. De Buurderij is geïnspireerd op deze historische landgoederen. Gemeente Almere heeft 10 ha grond beschikbaar om deze vorm van wonen met stadslandbouw te realiseren. De bebouwing bestaande uit vier woonclusters rondom boerderijgebouwen komt midden op het landgoed. Elk wooncluster / Buurderijhof wordt daarnaast gebouwd rondom een erf of brink. Aan de achterzijde van de woningen is er uitzicht op de individuele tuin en op de gezamenlijke landbouwgronden. Een landgoed is vanouds een groot aaneengesloten gebied waar gewoon wordt in een landhuis en in verspreide pachtboerderijen. Het landhuis met bijgebouwen, omringd met park en water, vormden het centrum. De Buurderij is geïnspireerd op deze historische landgoederen. Gemeente Almere heeft 10 ha grond beschikbaar om deze vorm van wonen met stadslandbouw te realiseren. De bebouwing bestaande uit vier woonclusters rondom boerderijgebouwen komt midden op het landgoed. Elk wooncluster / Buurderijhof wordt daarnaast gebouwd rondom een erf of brink.



DE BUURDERIJ VISIEDOCUMENT

Aan de achterzijde van de woningen is er uitzicht op de individuele tuin en op de gezamenlijke landbouwgronden. Een landgoed is vanouds een groot aaneengesloten gebied waar gewoond wordt in een landhuis en in verspreide pachtboerderijen. Het landhuis met bijgebouwen, omringd met park en water, vormden het centrum. De Buurderij is geïnspireerd op deze historische landgoederen. Gemeente Almere heeft 10 ha grond beschikbaar om deze vorm van wonen met stadslandbouw te realiseren. De bebouwing bestaande uit vier woonclusters rondom boerderijgebouwen komt midden op het landgoed. Elk wooncluster / Buurderijhof wordt daarnaast gebouwd rondom een erf of brink. Aan de achterzijde van de woningen is er uitzicht op de individuele tuin en op de gezamenlijke landbouwgronden.

Bijzondere wijze van ontginnen

Voor het ontwikkelen van een woongebied met stadslandbouw, parken en waterpartijen is meer grond nodig dan bij een doorsnee woning in een stadse woonstraat. In Almere kan dit. De grondprijs is hier relatief laag. De gemeente legt evenwel het bouwrijp maken van de oorspronkelijke landbouwgrond naar woongebied bij de nieuwe bewoners. De nieuwe bewoner moet zelf onderzoek doen naar de draagkracht van de grond, de watervergunning aanvragen bij het waterschap, zelf een rijweg aanleggen en onderhouden, evenals de aanleg van een aansluiting van de riolering. En daarbij moet voldaan worden aan alle spelregels die de gemeente Almere voor dit nieuwe woongebied heeft vastgesteld in het Omgevingsplan Oosterwolde, 2016.

Instappen

De initiatiefnemer van De Buurderij Oosterwold kent alle spelregels die de gemeente stelt om een duurzaam woongebied hier te realiseren. Een woongebied dat in eigendom is van de bewoners. Het levert de organisatie die op daadkrachtige wijze de gronden voor stadslandbouw, parken, waterpartijen, ontsluitingswegen en riolering aanlegt. En vervolgens, als het gebied bewoond is, deze gronden gebruikt en beheert namens en aangestuurd door de bewoners. Dit allemaal voor het gezamenlijk belang van u als individuele bewoners van het woongebied.

Community planning

De kern van het woongebied bestaat uit de vier Buurderijhoven. U kunt vrij een perceel kiezen. Vervolgens gaat u samen met alle belangstellenden voor een ander perceel van hetzelfde hof aan de slag. U komt immers samen met hen te wonen aan het gezamenlijk erf. Onder aansturing van deskundigen onderzoekt u wat de beste compositie is van de woningen voor uw specifieke Buurderijhof. Deze compositie is de uitkomst van de wensen van u en de andere belangstellenden.

Het resultaat van de compositie en de gekozen woningtypen per Buurderijhof zijn nu nog onbekend. Op voorhand hebben we wel aangegeven waar de Buurderijhoven liggen en hoe groot de oppervlakte van elke hof is. Ook hebben we een schets gemaakt hoe een Buurderijhof eruit kan zien. De inrichting van elk hof kan aangepast worden naar de wensen van de belangstellenden. Het afstemmen van de wensen in nieuwe kaartbeelden vindt plaats in workshops. Het resultaat is een woonplek die beantwoordt aan uw wensen.



DE BUURDERIJ VISIEDOCUMENT

Planopzet

De grond voor De Buurderij Oosterwold ligt langs de Kievitsweg. De toegang tot De Buurderij is vanaf de zijweg van de Kievitsweg. Langs deze zogenaamde kavelweg liggen aan beide zijden percelen waar op individuele wijze voldaan wordt aan de spelregels van Almere. Deze woningen met veelal grote percelen begrenzen dus De Buurderij. De kavelweg geeft verbinding met de parkweg waarop de vier hoven van De Buurderij zijn aangesloten. Bij de entree liggen de boerderijgebouwen die zorgen voor gebruik en beheer van de stadslandbouwgronden, parken, water en wegen. De Buurderij is een bijna rechthoekig stuk land van ruim 10 ha. Elk Buurderijhof bestaat uit ca 2,5 ha, waarvan een kwart gebruikt wordt voor woonpercelen, de zogenaamde roodkavels. In elke hof kunnen circa 25 woningen gerealiseerd worden.

Elk Buurderijhof ligt verhoogd in het gebied. Ten opzichte van de stadslandbouwgronden liggen deze 'terpen' ca. 1 m hoger. Deze verhoging karakteriseert de ligging in het polderlandschap van Almere en benadrukt het gemeenschappelijke van de bewoners van een Buurderijhof. De grond voor deze verhogingen wordt verkregen door het uitgraven van de waterpartijen en het eventuele afgraven van een bovenlaag van de landbouwgrond. Verder wordt zandaanvoer gebruikt voor de ondergrond van wegen en woningen.

De waterpartijen vangen het overtollig regenwater op dat valt op wegen en woningen. Deze waterpartijen zorgen voor de waterberging en eventueel waterzuivering van het gebied. Om te zorgen voor een goede wateraf- en aanvoer wordt verbinding gelegd met de bestaande poldersloten.

Fasering

Om de aanleg te bespoedigen wordt De Buurderij in fasen aangelegd. Als er voldoende belangstellenden zijn wordt gestart met fase 1a. Hierbij wordt ervoor gezorgd dat als een volgende fase veel later of niet wordt aangelegd de gerealiseerde fasen afgerond zijn. In het gebied worden diverse gemeenschappelijke voorzieningen aangelegd. Dit zijn onder andere de ontsluitingsweg naar de zijweg van de Kievitsweg, het erf, de boerderij en stadslandbouwgronden, de waterpartij en het park met bomen en open speelplekken. Iedere bewoner wordt / is mede-eigenaar van deze collectieve voorzieningen.

Principes uit het omgevingsplan

Om een groene landelijke woonsfeer voor de lange termijn te garanderen heeft gemeente Almere een aantal spelregels vastgesteld. In het Omgevingsplan Oosterwolde staan deze voorwaarden die gelden voor iedereen en voor elk perceel. Van elk perceel van 2,5 ha mag maximaal 25% gebruikt worden voor bebouwing. Deze 25% wordt de roodkavel genoemd. De gebouwen op deze roodkavel mogen een totale bruto vloeroppervlakte hebben dat half zo groot is als de roodkavel. Ook toekomstige uitbreiding van de bebouwing op de roodkavel mag niet leiden tot een totale bruto vloeroppervlakte dat groter is dan de helft van de oppervlakte van de roodkavel.

Een woning van twee verdiepingen waarvan de begane grond 50 m² is, heeft een bruto vloeroppervlakte van 2x50 is 100 m². De roodkavel bij deze woningen is in relatie hiermee groter van 200m². De oppervlakte van de gehele kavel die aangekocht wordt staat ook in relatie tot de oppervlakte van de roodkavel. De gehele kavel is 4 x de oppervlakte van de roodkavel. In het voorbeeld is de gehele kavel groter dan of gelijk aan 4x200 is 800m².



DE BUURDERIJ VISIEDOCUMENT

Principes De Buurderij Oosterwolde

De principes uit het Omgevingsplan Oosterwolde zijn naar verhouding omgeslagen naar De Buurderij als geheel. Hieruit volgen aangepaste voorwaarden. Er wordt gerekend vanuit de oppervlakte per Buurderijhof. Deze is ca 2,5 ha. Per hof bestaat 25% uit roodkavel, 8% uit de verharding voor het erf, de parkweg en de kavelweg naar de zijweg van de Kievitsweg. Het park omvat 7% en het water 2% van de oppervlakte van de Buurderijhof. De stadslandbouw is minstens 58% van het geheel. De tabel voor het parkwijkpaspoort geeft een overzicht van de verhoudingen per wijk (zie tabel 1).

De stadslandbouw en de overige gezamenlijke voorzieningen worden niet op elk perceel/ hof afzonderlijk aangelegd maar gebundeld in aaneengesloten stadslandbouwgronden, parken en waterpartijen. Dat betekent dat de roodkavel, dus de woning met omringende tuin als eigendom individueel te gebruiken is. De overige delen van het eigendom zijn onderdeel van grotere voorzieningen en niet individueel maar collectief te gebruiken. De bewoners zijn allen mede-eigenaar van deze voorzieningen. Het gebruik en beheer wordt uitbesteed aan het bedrijf ERF of aan de ondernemer die zich kan vestigen in de boerderij. De vergoedingen voor het beheer van de voorzieningen komen beschikbaar uit de vaste bijdragen van de inwoners en uit de verkoop van de landbouwproducten. De vaste bijdragen komen (voor een groot deel) in plaats van de andere de traditionele waterschapslasten, rioolbelasting en afvalstoffenheffing.

Kavel en bebouwing

Alle kavels zijn direct bereikbaar vanaf het woonerf. Dit woonerf is verhard met klinkers en legt verbinding met de parkweg. Rondom het woonerf liggen de roodkavels, die vanaf het erf dus allemaal bereikbaar zijn. Er mag alleen op de roodkavel gebouwd worden. Dus hier komen de woningen, garages, tuinhuisjes en dergelijke. U mag maximaal 50% van de oppervlakte van de roodkavel bebouwen. Dus toekomstige uitbreidingen mogen samen met de bestaande oppervlakten niet meer dan 50% van de oppervlakte van de roodkavel in beslag nemen.

Hierbij is het belangrijk de bruto vloeroppervlakte te berekenen. Dit is het oppervlakte van alle vloeren van alle bebouwing, inclusief verdiepingen binnen de omtrek van de opgaande gevels, dus inclusief de gevels. Een roodkavel van bijvoorbeeld 400 m² heeft een totale bruto vloeroppervlakte, inclusief verdiepingen, van maximaal 200 m². De footprint van de bouwwerken is dan ook niet groter dan 200 m². Als alle bebouwing twee verdiepingen heeft, is de footprint 100 m². In dit geval is het onbebouwde deel van de kavel 100 m² groter dan alleen bebouwing op de begane grond. De tuin wordt bij tweelaagse bouw dus groter. Er is evenwel door de overheid vastgesteld dat in beperkte mate vergunningvrij gebouwd kan worden. Veelal valt een bijgebouw dat kleiner is dan 50 m² binnen deze regeling.

Ontsluiting van De Buurderij

Vanaf de Kievitsweg is De Buurderij bereikbaar via de kavelweg en de parkweg, waarna de bewoners op het woonerf van hun Buurderijhof komen. Deze wegen zijn toegankelijk voor alle verkeerssoorten. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Incidenteel, bijvoorbeeld door bezoekers, kan op het woonerf of langs de parkweg geparkeerd worden. De bewoners bepalen samen hoe en waar geparkeerd wordt binnen een Buurderijhof. Het omgevingsplan bepaalt dat langs elke kavelgrens een openbaar toegankelijk pad van 2 meter zou moeten worden aangelegd. Dit pad is voor voetgangers en maakt het mogelijk dat de bewoners overal kunnen komen. Omdat De Buurderij collectief opgezet wordt, worden ook deze paden gebundeld. Langs elk hof van De Buurderij wordt een pad aangelegd. Aansluitend wordt ook een pad door de stadslandbouwgronden aangelegd, zodat de bewoners overal kunnen komen en kunnen genieten van hun omgeving.



DE BUURDERIJ VISIEDOCUMENT

Stadslandbouw

De stadslandbouw, die volgens het omgevingsplan minstens de helft van elke kavel moet omvatten, is in de Buurderij gebundeld in de gronden buiten de vier hoven / terpen. Voor het beheer van de stadslandbouwgronden wordt ERF ingeschakeld of een ondernemer die de activiteiten kunnen uitvoeren vanuit de boerderijgebouwen bij De Buurderij van de eerste fase. ERF en/of de aangestelde ondernemer beheren de stadslandbouwgronden ten behoeve van de bewoners van De Buurderij.

De boerderijgebouwen staan nabij de entree tot De Buurderij, grenzend aan parkwijk 1. De medewerkers van de boerderij kunnen voor een groot deel bestaan uit mensen met een lichte beperking. De boerderij herbergt mogelijke diverse andere functies, zoals bijvoorbeeld gebeurt bij de Landwinkel elders in Nederland en Eekhoeve in Veenendaal in het bijzonder.

De boerderij gaat naar eigen inzicht en in overleg met de bewoners een indeling voor de stadslandbouwgronden opzetten. Daarbij zouden de gronden grenzend aan de parkweg gebruikt kunnen worden voor intensieve teelten. De overige stadslandbouwgronden kunnen gebruikt worden voor producten die de bewoners zelf gebruiken, dan wel voor andere specifieke productiegewassen, zoals druiven en fruitbomen. De bewoners die behoefte hebben aan een volkstuin kunnen dit realiseren bijvoorbeeld tussen de parkwijken 1b en 3.

De gronden die de boerderij in gebruik en beheer heeft, zijn beschikbaar gesteld door alle bewoners van De Buurderij. De organisatie van het gebruik en beheer ligt bij ERF of de aangestelde ondernemer. Eventueel kunnen één of meerder bewoners actief bijdragen aan deze organisatie en beheer, bijvoorbeeld via bestuurstaken of via actieve hulp in het veld.

De opbrengsten van de boerderij komen voort uit de verkoop van de landbouwproducten, de vergoedingen voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijk gronden, zoals wegen en waterlopen, en uit de organisatie van andere activiteiten in de boerderijgebouwen. Voorbeelden zijn kleinschalige horeca en verhuur van zaalruimte.

DE BUURDERIJ

Stappenplan



We gaan beginnen!



| | |
|--------|--|
| Stap 1 | Min. 25 leden hebben zich ingeschreven in de "Vereniging van Kandidaat Koper Almere" t.b.v. het 1e te realiseren wooncluster |
| Stap 2 | Deze 25 leden worden lid van de "VVKA" t.b.v. deelname cluster 1 voor de grondvererving van de gemeente Almere |
| Stap 3 | Informatiesessie van de Rabobank voor deze 25 leden voor meer informatie over de financiering |
| Stap 4 | De leden maken in 2 sessies (Community Planning) een ontwerp voor de verkaveling voor het 1e wooncluster |
| Stap 5 | Grondreservering door minimaal 25 gegadigden voor cluster 1 |
| Stap 6 | Een definitief ontwerp van de woning wordt in samenspraak met de kopers gemaakt |
| Stap 7 | Opstellen van de aannemingsovereenkomst |
| Stap 8 | Ondertekening van de koopovereenkomst |
| Stap 9 | Start Bouw |



Meer weten?
Lees dan de uitgebreidere info in de flyer

DE BUURDERIJ

Kosten



We gaan beginnen!



| Woning BV0 m ² | 72 | 102 | 122,5 | 162 | 204 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Kosten vereniging Kandidaat Kopers | € 500 | € 500 | € 500 | € 500 | € 500 |
| Plankosten won. gem. | € 5.000 | € 5.000 | € 5.000 | € 5.000 | € 5.000 |
| Grond Oppervlak m ² /won | € 576 | € 816 | € 980 | € 1296 | € 1632 |
| Roadkavel m ² /won | € 144 | € 204 | € 245 | € 324 | € 408 |
| Grondkosten roadkavel bouwrijp | € 37.389 | € 56.362 | € 67.689 | € 89.516 | € 112.724 |
| Woningontwerp t/m vergunning+ aannemingsovereenkomst gem. per woning (BV0's) | € 11.866 | € 16.811 | € 20.189 | € 26.699 | € 33.621 |
| Bouwkosten woning | € 141.537 | € 201.969 | € 243.264 | € 322.833 | € 407.438 |
| Totaal | € 196.292 | € 280.641 | € 336.643 | € 444.548 | € 559.282 |

DISCLAIMER

Ondanks de zorg en aandacht die is besteed aan de samenstelling van deze site en de daarin opgenomen gegevens, kan de initiatiefnemer niet instaan voor de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. De initiatiefnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigmate directe of indirecte schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit of in enig opzicht verband houdt met het gebruik van de site en/of (on)bereikbaarheid van de site.



Pionieren in Oosterveld!



We gaan beginnen!



DE BUURDERIJ

1 september 2017

1 november 2017

1 januari 2018

1 april 2018

| | | | | |
|---|--|--|---|---|
| Besluitvorming gegadigden/kopers | Minimaal 25 Leden VVKA t.b.v. 1e wooncluster hebben zich ingeschreven | COMMUNITY PLANNING 2 sessies Ontwerp verkaveling 1ste wooncluster 8 weken | DEFINITIEF ONTWERP WONING 8-13 weken Definitief Ontwerp groep 1 | AANNEMINGSOVEREENKOMST Opdr. gev.ers groep 1 |
| Stappenplan grondvererving van gemeente | LID WORDEN VVKA Ver. v. Kandidaat Kopers Almere t.b.v. deelname in cluster 1 | GRONDRESERVERING grondreservering door min. 25 gegadigden voor cluster 1 | INTENTIEOVEREENKOMST voor aankoop kavels in cluster 1 | KOOPOVEREENKOMST voor aankoop kavels in cluster 1 |
| Financiering Rabobank | INFORMATIESESSIE groep 1 Zodra 25 leden zijn aangemeld | INKOMENSTOETS t.b.v. groep 1 * max. leenophaalt * art. voorfinanciering max. 20K | HYPOTHECAIRE LENING t.b.v. grondaankoop en bouw t.b.v. deelnemers groep 1 | |
| Start Bouw | | | | START BOUW m.b.t. opdr. gev.ers uit groep 1 |