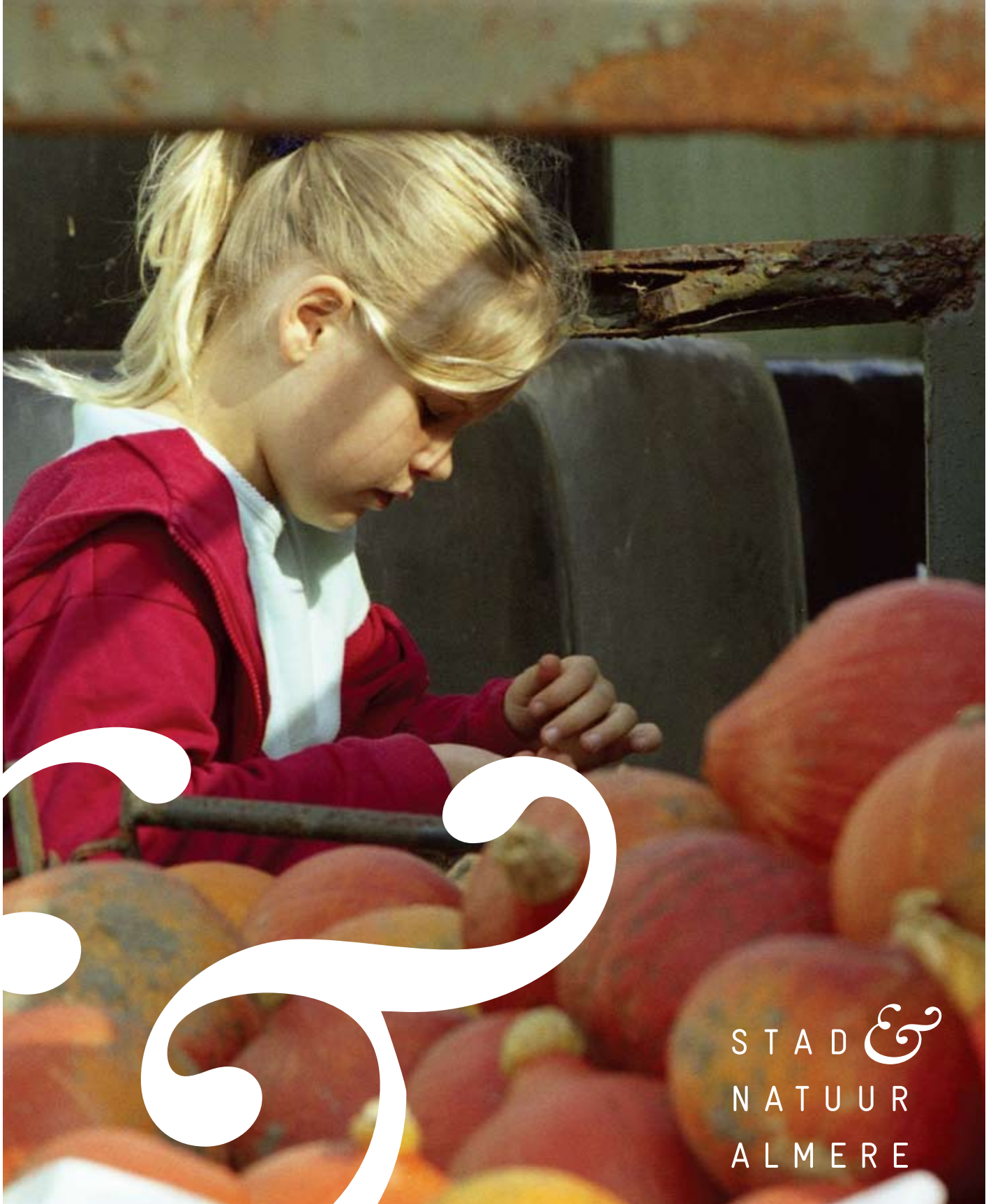


# WARMOEZERIJ MERIDIAAN ALMERE BUITEN

HET CONCEPT, DE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN OP EEN RIJ



STAD &  
NATUUR  
ALMERE

# 1 INLEIDING

## **De Warmoezerij in de Meridiaan**

Op 23 september 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Meridiaan. De Meridiaan is opgebouwd uit vier sferen: de Bossfeer, de Tuinsfeer, de Centrumsfeer en de Poldersfeer.

Centraal in de Bossfeer staat de Warmoezerij. Het streven is hier om een bijzondere en aansprekende voorziening te ontwikkelen met functies in de sfeer van stadslandbouw, landschap, zorg, recreatie, natuurlijk spelen en educatie. Qua karakter wordt daarbij gedacht aan een landgoed met bos, boomgaarden, landbouw, speelplekken en bijzondere vestigingen. Daarnaast zal De Warmoezerij de basis moeten gaan vormen voor gebiedsgericht beheer (rentmeesterschap/parkmanagement) en programmering van activiteiten en samenwerking van verschillende participanten die de groene functie versterken.

## **Uitwerking concept De Warmoezerij door Stichting Stad & Natuur Almere**

Medio mei 2009 heeft de toenmalige afdeling DMO/NME opdracht gekregen het concept De Warmoezerij verder uit te werken. Deze opdracht is later meegegaan in de verzelfstandiging van DMO/NME tot Stichting Stad & Natuur Almere. De uitwerking heeft geleid tot functioneel-ruimtelijke input in het ontwikkelingsplan Meridiaan en tot uitgangspunten en randvoorwaarden voor de wijze van ontwikkeling van de Warmoezerij. Verder is de formule geconcretiseerd, de investeringskansen op een rij gezet en de rollen van (potentieel) betrokken organisaties in gezamenlijkheid benoemd en aangevuld met randvoorwaarden en uitgangspunten voor betrokkenheid en exploitatie. Aansluitend is een voorstel voor vervolgstappen gedaan.

Om tot de uitwerking te komen zijn er onder meer gesprekken gevoerd met partijen als Kwintes, DAC en de Warmonderhof Boomgaard, maar ook met de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (marktindicatie/meerwaarde kinderdagverblijven en maatschappelijke organisaties). Ruimtelijk heeft er afstemming plaatsgevonden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, daarbij is ook landschapsarchitect Kees Hund betrokken.

Ten slotte heeft op 23 oktober een brede discussiebijeenkomst over de organisatie en exploitatie plaatsgevonden met vertegenwoordigers van DAC, Kwintes, Wageningen Universiteit, Stichting Vrienden Stadslandbouw Almere, De Schoor, Staatsbosbeheer en Stichting Stad & Natuur Almere.

## 2 VISIE OP CONCEPT DE WARMOEZERIJ

### Essentie Warmoezerij

Volgens “de Dikke Van Dale” is een Warmoezerij een historische term voor een groentekwekerij. In de Meridiaan Almere Buiten is het meer dan dat. In dit gebied is de basis van de Warmoezerij een combinatie van vollegronds tuinbouw, fruit(boom)gaard, begrazing en een (publieks)erf. Daarnaast biedt het ruimtelijke en organisatorische kansen om het noordelijke deel van de Meridiaan op een duurzame wijze verder op te waarderen.

### Naar een meer dynamisch landschap

De Warmoezerij zal een centrale plek krijgen in de Bossfeer van de Meridiaan. De huidige Meridiaan kenmerkt zich nu meer als een anoniem landschap met beperkte belevings- en gebruiksmogelijkheden. De bedoeling is dat in de Bossfeer van de Meridiaan een meer dynamisch landschap ontstaat, met meer variatie en beleving, zodat ook het gebruik van het gebied zal toenemen.

De Warmoezerij voegt aan dit gebied een bijzonder thema toe: stadslandbouw in combinatie met recreatie, educatie en maatschappelijke voorzieningen. De bedoeling is dat een gevarieerd en duurzaam landschap ontstaat met akkers, beweiding, fruitgaarden, bosvakken en een natuurtuin. Het landschap krijgt hierdoor een wat meer landgoedachtig karakter. De inrichting is zodanig dat het een overgang creëert tussen stad en meer robuuste natuur (Oostvaardersplassen).

Op het erf van de Warmoezerij, het centrumgebied, komen de verschillende functies (stadslandbouw, verkoop, recreatie, educatie, zorg etc.) samen.

### Stadslandbouw

De Warmoezerij is een gemengd biologisch agrarisch bedrijf: een groente-/fruitkwekerij, akkerbouw, veeteelt. Vanuit een biologisch gesloten kringloop worden de heringerichte gebieden in de Bossfeer van de Meridiaan bewerkt (tuinbouw en fruitteelt) en beweid. Qua inrichting zal de Bossfeer zowel fruitteelt-, akkerbouw en begrazingsareaal moeten hebben.

Streefbeeld is een gesloten (cradle to cradle) systeem waarbij:

- de producten van het land worden verkocht, bijv. in de Warmoezerij-winkel of in de horeca op het erf van de Warmoezerij; gedacht kan bijvoorbeeld worden aan biologische streekeigen producten als kaas, jam of appelsap;
- de beweiding, naast het onderhoud van het landschap, ook mest levert voor de akkers en groente-/fruitkwekerij.

### Bedrijfseconomische- en maatschappelijke eenheid

De stadslandbouw vormt samen met andere functies in de Warmoezerij een maatschappelijke en bedrijfseconomische eenheid. De Warmoezerij kan drijven op de volgende economische en maatschappelijke pijlers:

#### *Producten van het land*

- groene winkel op het erf (streekeigen producten, biologische producten, poot- en zaaigoed voor bijvoorbeeld volkstuinen);
- plek voor een kleine boerenmarkt;
- buurtbewoners en bedrijven als aandeelhouders in ruil voor bijvoorbeeld productleveranties (gedacht kan worden aan een tweewekelijks mandje biologische groenten of relatiegeschenken), hiervoor zal een menu op maat moeten worden gemaakt;
- veredeling en verwerking (onderzoek);

#### *Recreatieve plek in de Meridiaan*

Het erf van de Warmoezerij biedt plaats aan verschillende recreatieve functies:

- horeca, ontvangst;
- bijzondere vormen van recreatie, zoals natuurlijk spelen en scouting;

#### *Educatie*

Schooltuinen en natuurbos voor de Almeerse scholen en jeugd

### *Vestigingsplaats van maatschappelijke voorzieningen*

- (commerciële) kinderopvang;
- dagopvang zorg (in combinatie met werk);

Aanvullend zouden op het erf nog enkele ruimtelijke reserveringen kunnen worden vastgelegd voor bijzondere aanvragen, passend in de formule van de Warmoezerij.

De invulling van het noordelijke deel van de Meridiaan in de vorm van een Warmoezerij betekent dat de hoofdexploitant ook verantwoordelijk wordt voor een groot deel van het beheer van het gebied, een gebied dat vraagt om een arbeidsintensief jaarrond beheer. Dat kan plaatsvinden in de vorm van een rentmeesterschap danwel soort van parkmanagement. In dat kader is het zinvol dat wordt samengewerkt met zorgaanbieders als bijvoorbeeld Kwintes/DAC, aanbieders van opleidingen als bijvoorbeeld een groene HBO, en de gemeente Almere. Het arbeidsintensieve onderhoud kan worden verricht door cliënten van de zorginstellingen en/of onderdeel uitmaken van praktijkonderwijs.

Naast bedrijfseconomische voordelen en efficiency levert dit ook een positief maatschappelijk rendement op.

## 3 INVESTERINGSKANSSEN EN -MOGELIJKHEDEN

### Dragende functies (directe (deel)investeerdere)

De mogelijke invulling van de Warmoezerij kent een aantal dragende functies die ook een rol kunnen spelen in de ontwikkeling en investering van de Warmoezerij, functies die met hun exploitatie ook (een deel van) de investerings-/kapitaallasten kunnen dragen, zoals:

- het boerenbedrijf
- de horeca;
- een kinderdagverblijf;
- de groene winkel/markt.

Het zijn functies met bijbehorende partijen waar van te verwachten is dat zij bereid zijn te investeren in (delen van) de Warmoezerij. Zij vormen vooralsnog dan ook de harde kern in het concept.

Door te voorzien in een aantal (extra) ruimtelijke reserveringen op het erf van de Warmoezerij kunnen ook in de toekomst dergelijke dragende functies worden toegevoegd die een rol kunnen spelen in de verdere (door)ontwikkeling van de Warmoezerij.

### Externe (meer algemene) investeerders

Het project Warmoezerij kent voldoende potenties om aantrekkelijk te zijn voor externe partijen die in de voorziening willen investeren en/of een bijdrage willen leveren aan de exploitatie. Enkele voorbeelden van partijen, en hun argumenten daarvoor, waar aan gedacht kan worden zijn aangegeven in onderstaand overzicht.

#### Externe investeerders

Type externe investeerder	Mogelijke argumenten
Woningbouwcorporaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Directe Verhuur-/pachtopbrengsten</li> <li>• Waardevermeerdering huizenbestand Almere Buiten</li> <li>• Maatschappelijke betrokkenheid</li> <li>• Imago</li> <li>• Toevoegen eigen gebruiksruimte</li> </ul>
Belegger/ontwikkelaar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Directe Verhuur-/pachtopbrengsten</li> <li>• Toevoegen eigen gebruiksruimte</li> <li>• Imago</li> </ul>
“Groene” winkelketen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etalagewinkel</li> <li>• Zicht op productieproces</li> </ul>
Agrarische ondernemer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot direct afzetgebied in de stad</li> </ul>

### De Warmoezerij-formule, de voorinvesteringen en de marktkansen vergroten de investeringsbereidheid

Het is reëel te verwachten dat externe investeerders geheel of gedeeltelijk in de voorzieningen van de Warmoezerij zullen investeren. Dat een (al dan niet gedeeltelijke) investeringsbereidheid te verwachten is blijkt uit onderstaande potenties en omstandigheden:

#### 1. Voorinvestering in Meridiaan

Bij de ontwikkeling van de Meridiaan is het uitgangspunt dat wordt voorgeïvesteerd in de omvorming van de Bossfeer tot Warmoezerij. Dit betreft een voorinvestering in het landschap (transformatie tot fruitgaard- en begrazingsgebied), avontuurlijke speelplaats bij het erf, de realisatie van de benodigde infrastructuur (inclusief parkeren), het bouwrijp maken van het erf en aansluiting erf op ondergrondse infrastructuur. Dit betekent dat goede voorwaarden zijn gecreëerd voor investeringen in voorzieningen op het erf van de Warmoezerij.

#### 2. Marktpotentie biologisch boerenbedrijf

(producten van het land met winkel, recreatie/horeca)

De kern van de Warmoezerij bestaat uit het bewerken van het land en de oogst en verkoop van biologisch fruit, groenten en pootgoed. De Warmoezerij zal hiervoor gebruik kunnen maken van verschillende afzetkanalen, zoals de horeca, de “groene winkel” en/of een eigen kleine boerenmarkt op het erf van de Warmoezerij, maar ook van de verkoop via webwinkel, abonnementen/aandelen buurtbewoners en/of zelfpluktuin (besparing arbeidskosten). Hiermee speelt de Warmoezerij in op een nog steeds groeiende markt waarin ook op de langere termijn nog marktruimte zit en dus continuïteit kan bieden aan investeerders:

- Volgens de Bio-meter van Biologica (de ketenorganisatie voor biologische landbouw en voeding) groeien de consumentenbestedingen aan biologisch voeding nog steeds. De meeste recente groei in 2008 ten opzichte van 2007 was een groei van ruim 12%. De biologische omzet groeide daarmee, net als in 2007, harder dan de totale omzet aan voeding (gangbaar plus biologisch). Het marktaandeel voor biologische voeding zit in Nederland tussen de 2 en 3%.
- De belangstelling voor biologisch eten begint steeds stabielere vormen aan te nemen. Er is een groep van zo'n 15 tot 25% die uitgesproken positief is over biologisch en daar bovenop een groep van nog eens 20% die redelijk positief is. Circa 30% van de mensen die boodschappen doen vinden biologische producten ook hun prijs waard vindt. Dit betekent dat het marktpotentieel een factor 10 groter is dan het uiteindelijke marktaandeel. (Bio-meter Biologica)

#### 3. Marktpotentie kinderopvang

De combinatie Warmoezerij met kinderopvang is al sterk. Daarnaast blijkt er een groeiende behoefte aan kindplaatsen in Almere Buiten. De belangstelling om op deze plek een kinderopvang te vestigen blijkt ook groot, gezien het aantal bij de gemeente aangemelde initiatieven.

#### 4. Formule en ligging Warmoezerij

De Warmoezerij-formule (stadslandbouw in combinatie met recreatie, educatie en werkvoorziening) is een concept met veel exploitatie-kansen. Het kan uitgroeien tot een van de belangrijkste bezoekdoelen voor de Almeerders in hun vrijetijd en een bolwerk voor educatie en recreatie voor jongeren. De ligging nabij de (inter)nationaal vermaarde Oostvaardersplassen biedt ook aanknopingspunten voor activiteiten en doelgroepen op (boven)regionaal niveau.

## 4 POTENTIES VOOR BUNDELING, COMBINATIES EN SAMENWERKING MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES

De Warmoezerij biedt kansen om ingevuld te worden met een mix van commerciële en maatschappelijke functies. De locatie, de formule, de voorzieningen en de omvorming van de Meridiaan maken het logisch om in het Warmoezerij-concept samen te werken met en door maatschappelijke organisaties en hierin combinaties te maken.

### Combinatie met alternatieve arbeidsinzet en beheer van het gebied

Het noordelijk deel van de Warmoezerij wordt ingericht voor de stadslandbouw. Daarbij is bewust gekozen voor intensief te beheren hoogstam fruitbomen (fruitgaard). Het vele benodigde handwerk maakt de combinatie met een zorgorganisatie als de Stichting DAC Almere (laten mensen met afstand tot de arbeidsmarkt deelnemen aan het sociaal maatschappelijk proces), maar ook met scholen (leer-/werkplekken) tot een te verwachte succesfactor. Het beheer van het noordelijk deel is intensiever (en normaliter duurder) dan de huidige monotone inrichting. Door de combinatie van exploitatie (fruitgaarden, beweiding) en de inschakeling van maatschappelijke organisaties wordt het gebied niet alleen aantrekkelijker, maar kan ook het beheer hier op worden toegespitst. Daarnaast kan het nuttig zijn het beheer en toezicht van (delen van) het gebied wat niet direct past in de exploitatie van de Warmoezerij (bijvoorbeeld paden, verlichting, afval, lanen) hierin ook onder te brengen. In dat geval fungeert de Warmoezerij ook als parkmanager voor het gehele gebied. Daarnaast heeft de Warmoezerij-formule de mogelijkheid vrijwilligers aan zich te binden. Een voorbeeld kan zijn de samenwerking met een vrijwilligersgroep als de Bosrandwerkgroep, die reeds actief is in een deel van de Meridiaan.

### Combinatie met educatie

Het boerenbedrijf biedt mogelijkheden om de Almeerse (school)jeugd kennis te laten maken met de stadslandbouw in Almere. De programma's hiervoor kunnen worden verzorgd door de Stichting Stad & Natuur.

### Combinatie met horeca en recreatie

De Warmoezerij wordt gecombineerd met horeca en recreatie (natuurlijk spelen, kijken op de Warmoezerij etc). De verwachting is dat de Warmoezerij zal uitgroeien tot een populaire bestemming in het Almeerse groen in met name de weekenden van de Almeeders. Er zijn kansen om de exploitatie van de horeca en begeleiding van en toezicht op recreatie-activiteiten te laten verzorgen door cliënten van de zorginstelling. Ook kan invulling plaatsvinden via stageplekken van gespecialiseerde opleidingen of regulier middelbaar onderwijs in Almere (bijvoorbeeld maatschappelijke stage).

### Bijdragen en rollen maatschappelijke organisatie Warmoezerij

Geredeneerd vanuit de formule en de koppeling stadslandbouw, recreatie, educatie, zorg, opleiding/training en beheer/toezicht, lijkt samenwerking tussen verschillende typen maatschappelijke organisaties vanzelfsprekend. In onderstaand overzicht staan de belangrijkste type potentiële samenwerkingspartners benoemd in combinatie met hun mogelijke bijdrage aan het Warmoezerij-concept.

### Bijdragen en rollen maatschappelijke organisatie Warmoezerij

#### Type samenwerkingspartner

Idee bijdrage aan exploitatie en organisatie Warmoezerij (Rand)Voorwaarden/uitgangspunten betrokkenheid

#### Exploitatie-ontwikkelaar

- Hoofdexploitant
- Koppelt stadslandbouw, recreatie, educatie, zorg en opleiding/training aan elkaar.
- Parkmanager noordelijk deel Meridiaan
- Betrokkenheid bij realisatie Warmoezerij (beheervriendelijk)
- Begeleiding van de ontwikkeling met betrokkenheid partners

#### Gemeente Almere

- Beheerder Meridiaan
- Inbreng know how /expertise
- Afstoten deel van het beheer en budget

#### Landbouworganisatie/boer(enbedrijf)

- Exploiteert landschap Meridiaan
- Invloed op de vormgeving van het landschap Meridiaan
- Begeleiding van mensen die werken op/aan de Warmoezerij (cliënten zorginstelling/studenten/vrijwilligers)
- Stelt hoge eisen aan competenties van de boerenrol: maatschappelijk betrokken, coachend, oog voor landschap en recreatie, goed kunnen samenwerken, gericht op (commerciële) productie.
- Afspraken over rol (deelinvesteerder, eigen bedrijf of in loondienst) en wijze van samenwerking

#### Horeca-exploitant/catering

##### Formule

- Laagdrempelig, verkoop eigen producten
- Gekoppeld aan zorg (inzet cliënten zorginstellingen)
- Doelgroep gezinnen met kinderen
- Marktconform (deel van exploitatie Warmoezerij zal hierop draaien)
- Rol (i.s.m. Stad & Natuur Almere en zorginstelling) in toezicht deel Warmoezerij (bijv. speelplaats/avontuurlijk spelen)

De combinatie marktconform/commercieel, zorg en eigen producten stelt hoge eisen aan de ondernemer (commercieel maatschappelijke duizendpoot):

- Maatschappelijke ondernemer
- Handig met lokale gerechten/en producten, ook qua marketing
- Coach voor cliënten zorginstelling
- Samenwerking

#### Zorginstelling

cliënten sociale activering, re-integratie, psychiatrische achtergrond (autisme, psychotisch)

- Arbeid in en onderhoud van het gebied, oogsten
- Bemensing horeca
- Bemensing winkel
- Medewerking aan educatie- en recreatieprogramma's
- Toezicht en begeleiding natuurspeelplaats (i.s.m. De Schoor/ Jeugdland)
- Voorzien in binnenruimte (soort "clubhuis") voor algemene activiteiten, kunst, recreatie en opslag
- Contact cliënten met publiek is mogelijk
- Eigen verantwoording: voor cliënten moet het voelen als een eigen gebied of activiteit

#### Opleidingsinstututen

groene opleidingen, inburgeringcursussen ROC etc.

- Arbeid in en onderhoud van het gebied, oogsten
- Leerwerkplekken, maatschappelijke stage (middelbare school)
- Plek voor landbouwkundig onderzoek
- Maatschappelijke stage, begeleiding door bijvoorbeeld betrokken zorg- en/of maatschappelijke instelling
- HBO, wetenschappelijk onderwijs hebben eigen begeleiding, de Warmoezerij is in deze situatie vooral facilitair; voordeel is mogelijkheden voor ontwikkeling eigen gewassen en fruit

## Bijdragen en rollen maatschappelijke organisatie Warmoezerij

### Type samenwerkingspartner

Idee bijdrage aan exploitatie en organisatie Warmoezerij (Rand)Voorwaarden/uitgangspunten betrokkenheid

### Maatschappelijke instellingen, zoals

#### Scouting

- Gebruiker van deel gebied Warmoezerij
- Meer verbrede basis mogelijk (activiteiten kunnen plaatsvinden in of gekoppeld worden aan gehele Warmoezerij)

#### Instelling kinderopvang

- Gebruiker van deel gebied Warmoezerij (huurder of deelinvestering)
- Aandacht voor inpassing in Warmoezerij (niet te veel losstaand met eigen erf)
- Nadere afspraken wel/niet in één gebouw
- Afspraken over rol (deelinvesteerder, huurder)
- Opbrengsten (huur/deelinvestering) komen ten goede aan Warmoezerij
- Samenwerking(skansen) met betrokken zorg- en/of maatschappelijke instellingen

#### Stichting Stad & Natuur of de Schoor

- Aanbieders van programma's voor educatieve, sociale en recreatieve activiteiten
- Voorzieningen tbv agrarische- en natuureducatie
- Samenwerking met minimaal landbouworganisatie, gemeente Almere, kinderopvang, horeca-exploitant
- Aanwezigheid Jeugdland(achtige voorziening)

### Aanvullende partijen en rollen

#### Bosrandwerkgroep

- Vrijwilligers, adoptie deel van het groen
- Natuurontwikkelingsprojecten Natuurheemtuin
- Bijdrage aan educatieprogramma Natuurheemtuin (rondleiding, toelichting)
- Gebruik maken van huidige betrokkenheid in deelgebied Meridiaan
- Nadere afspraken over maken, creëren betrokkenheid buurt

#### Staatsbosbeheer ("buurman")

- Levert mogelijk areaal voor Warmoezerij (via gebruikersovereenkomst)
- Werkt mee aan gezamenlijke recreatie-/educatieprogramma-onderdelen
- Bereidheid aanwezig mee te denken over de Warmoezerij
- Een eventuele omvorming van Staatsbosbeheer-bos in hoogstamfruit organisch, via de geleidelijkheid omvormen (mits draagvlak bij bewoners Almere Buiten)

# 5 RUIMTELIJKE IMPACT CONCEPT DE WARMOEZERIJ

In het voorgaande is ingegaan op het inhoudelijke concept en de investeringskansen en samenwerkings-/exploitatiekansen. Maar wat betekent dit voor de ruimtelijke inrichting van het noordelijk deel van de Meridiaan?

## Tuinbouw en begrazing

Basis voor het functioneren van de Warmoezerij zijn de kavel van 3 ha volgrondstuinbouw en 10 ha beweide gebied met hoogstamfruit (kersen, appels, pruimen, walnoot). Beweiding vindt bij voorkeur plaats met ossen. Naast hun begrazingsfunctie produceren zij mest voor de akkerbouw en leveren zij vlees. De beweide gebieden zijn -per voet- in principe toegankelijk. De volgrond zal jaarrond worden benut (seizoengroenten). Op termijn kan uitschaling wenselijk zijn, bijvoorbeeld in het gebied van Staatsbosbeheer.

## Het erf

Verkoop van de producten vindt plaats via een groene winkel en/of een (wekelijkse) boerenmarkt op het erf van de Warmoezerij. Daarnaast bevat het erf de volgende voorzieningen en vestigingen:

- Horeca;
- Avontuurlijk spelen (ingang via erf);
- Dagopvang cliënten zorginstelling (ontvangst/clubhuis);
- Educatie-/ontvangstruimte;
- Ondersteunde kantoor- opslag- en beheersfaciliteiten (toezicht, management, werkschuur);
- Eventueel enkele kleine kassen;
- Scoutingterrein (bestaand);
- Bedrijfswoning (rekening houdend met het houden van toezicht en privacy de locatie bepalen);
- Reserveringen voor aanvullende voorzieningen/vestigingen.

De wijze van bebouwing (bij voorkeur een blikvanger) en benodigde oppervlakte zal nader moeten worden uitgewerkt. Dat is mede afhankelijk van afspraken die betrokken partijen willen/zullen maken met betrekking tot bijvoorbeeld een mogelijk dubbelgebruik van elkaars functie (minder m<sup>2</sup> benodigd, hoger bezettingsrendement). Denkbaar is bijvoorbeeld de combinatie "clubhuis" (doordeweeks voor cliënten zorginstelling) en theehuis (horeca in het weekend). En zo zijn er meer combinaties denkbaar. Dit principe wordt ondersteund maar zal nog verder worden moeten uitgewerkt. Op basis daarvan kan het daadwerkelijke m<sup>2</sup>-programma worden bepaald en kunnen keuzes worden gemaakt met betrekking tot de gebouwde voorzieningen (wel/niet één gebouw, clusteren/spreiden).

Het erf is in de huidige situatie goed bereikbaar vanaf de Bosranddreef via de Dagenweg, Weekstraat en Maurice Garinpad. Deze ontsluiting is voor het functioneren van de Warmoezerij voldoende. De parkeercapaciteit van maximaal 160 plekken zal voor het grootste deel worden gerealiseerd aan het Maurice Garinpad op de wijze zoals die ook is toegepast bij de Kemphaan (bomenlaan: parkeren in de berm tussen de bomen).

## Zuidelijk deel Warmoezerij

Het zuidelijke gebied van de Warmoezerij, de heemtuin, vormt de overgang tussen stedelijk gebied (stadspark) en het grovere groen van de Warmoezerij. Hier is ruimte voor 'natuur(ontwikkeling) op de m<sup>2</sup>'. Op dit moment wordt in dit gebied projectgewijs al invulling aan gegeven door de Bosrandwerkgroep (poelen, jungleachtige inrichting). Een verdere omvorming kan worden meegenomen in het werk van het waterschap die eind 2009 natuurlijke oevers realiseert in het gebied. In de toekomst kan in



samenwerking met de Bosrandwerk-groep natuurparticipatie en -educatie worden georganiseerd voor de buurt. Hiervoor is het zinvol bij de heemtuin een onderhouds-/ontvangstgebouwtje te realiseren.

Het gebied ten zuiden van de heemtuin zou eventueel kunnen worden toegevoegd aan de Warmoezerij. Met een relatief beperkte ingreep (uitdunnen, weiden) kan op korte termijn begrazing plaatsvinden (bijvoorbeeld koeien, schapen), in combinatie met recreatieve toegankelijkheid.

#### Inrasteren rode loper

Het gebied wordt doorkruisd door de *rode loper*. In verband met de begrazing is het zinvol deze voor een groot deel in te rasteren. Overigens heeft deze rode loper vanuit het functioneren van de Warmoezerij geen toegevoegde waarde en is het benutten van de bestaande lanenstructuur voor de bereikbaarheid voldoende.

Eerste idee ruimtelijke indeling Warmoezerij (DSO Almere, juni 2009)



## 6 VAN CONCEPT NAAR DAADWERKELIJKE VOORZIENING

#### Kansrijk concept

Uit het voorgaande blijkt dat er voldoende kansen zijn de Warmoezerij uit te kunnen laten groeien tot een bijzondere voorziening voor Almere. Stichting Stad & Natuur Almere wil graag, in opdracht van de gemeente Almere, het initiatief nemen om de ontwikkeling en de realisatie van de Warmoezerij ter hand te nemen. De Stichting wil partners zoeken die kunnen investeren en/of bepaalde functies van de Warmoezerij kunnen invullen. Uiteraard neemt de Stichting na realisatie ook graag de programmering en coördinatie van de Warmoezerij op zich.

#### Benodigde vervolgstappen

De totstandkoming van de Warmoezerij kan gefaseerd plaatsvinden zowel qua uitvoering als planvorming. De volgende stappen zijn daarbij denkbaar. Onderstaande stappen hoeven niet in chronologische volgorde afgewerkt worden en kunnen deels naast elkaar uitgevoerd worden. Op die manier kan al in een vroeg stadium gewerkt worden aan de naamsbekendheid van de Warmoezerij zodat het begrip Warmoezerij gaat leven.

#### Zoektocht Investeringspartners

- Gesprekken met potentiële investeerders
- Keuze maken
- Vastleggen afspraken
- Contracten

#### Planvorming

- Opstellen ondernemings- en beheersplan
- Verdere uitwerking programma (m<sup>2</sup>)
- Uitwerken schetsontwerp erf

#### Uitvoering

- Starten met realisatie en beheer avontuurlijk spelen
- Exploitatie 3 ha vollegroond tuinbouw
  - opbrengsten
  - tijdelijk gebouwtje benodigd
  - keuze exploitant
- Bosvorming
- Betrokkenheid Stichting Stad & Natuur Almere en eventuele partners bij ontwikkeling en uitvoering i.v.m. bewaking exploitatiemogelijkheden
- Toevoegen en omvormen vak ten zuiden van heemtuin i.v.m. begrazing
- Begin parkmanagement

## CONTACT

Stad & Natuur Almere  
Kemphaanstraat 1  
1358 AD Almere  
t 036 547 50 50  
f 036 547 50 60  
info@stadennatuur.nl  
www.stadennatuur.nl

STAD &  
NATUUR  
ALMERE

een uitgave van stichting Stad & Natuur Almere  
tekst: Jan Bouwman, Grontmij lelystad  
fotografie: Mick van Dantzig

© november 2009



WARMOEZERIJ MERIDIAAN

HET CONCEPT, DE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN OP EEN RIJ



STAD &  
NATUUR  
ALMERE