

# Het Koeland

Op zoek naar een gezamenlijk ontwerp en beheer van een archeologische vindplaats in Almere Oosterwold



---

# Colofon

## Opdracht

De Kavelvereniging Eemvallei heeft de Wetenschapswinkel van Wageningen University & Research (WUR) gevraagd onderzoek te doen naar de mogelijkheden om samen met betrokkenen (Omwonenden verenigd in de Kavelwegvereniging Eemvallei, Kavelwegvereniging Eemveld, Boerderij Vliervelden, Team Oosterwold, dienst Archeologie van de gemeente Almere, Rijks Vastgoed Bedrijf, Staatsbosbeheer en Flevolandschap) te komen tot een breed gedragen ontwerp voor de archeologische restkavel Koeland. In deze brochure tref je de resultaten aan.

## Trefwoorden

Archeologische vindplaats, kavelwegvereniging, Eemvallei, stadslandbouw, Oosterwold

## Keywords

Archaeological site, road association, Eemvallei, urban agriculture, Oosterwold

## Projectcoördinatie

Marcel Vijn (WPR), Arjan Dekking (WPR), Jeroen Kruit (WENR)

## Financiële ondersteuning

Wageningen Wetenschapswinkel

## Begeleidingscommissie

Roel van Dijk (Kavelwegvereniging Eemvallei), Willem van Dalen (Kavelwegvereniging Eemvallei), Gerrit van Leeuwen (Kavelwegvereniging Eemveld), Tineke van den Berg (Boerderij Vliervelden), Catrinus Egas (Platform Oosterwold), Sander Berkhout (Gebiedsteam Oosterwold), Klaas Dijkhuis (Gemeente Almere), Wouter Smith (Dienst Archeologie), Ronald Spanier (Landschapsbeheer Flevoland/KNHM), Lèneke Pfeiffer (Wetenschapswinkel WUR)

## Fotoverantwoording

De foto's, kaartjes en figuren zijn vervaardigd door de auteurs of de meewerkende studenten, tenzij anders aangegeven.

## Vormgeving

Jeroen Kruit (WENR)

## Bronvermelding

Verspreiding van het rapport en overname van gedeelten eruit worden aangemoedigd, mits voorzien van een deugdelijke bronvermelding.

## ISBN

978-94-6447-382-7

## DOI

10.18174/576205

Wageningen, Wetenschapswinkelrapport 384, Okt. '22

*Toen stadsboerderij De Vliervelden in 2019 grond zocht na het kwijtraken van een stuk natuurbegrazing bood een archeologische vindplaats, een begrast rivierduin, een tijdelijke oplossing. Dit rivierduin werd daarna door de omwonenden liefkozend Het Koeland genoemd.*

---

# Inhoudsopgave

<b>Aanleiding</b>	<b>4</b>
Potentieel vindplaats benutten	4
Onderzoek	4
Werkwijze	4
<b>Ontwerpcriteria</b>	<b>6</b>
Wens betrokkenen	6
Archeologie	8
Behapbaar in beheer	9
<b>Voorlopig ontwerp</b>	<b>10</b>
Basiskaart	10
Schetsontwerp	12
Ontwerp ideeën	12
<b>Verwerving gebied</b>	<b>16</b>
Eigendom	16
Conclusie	16
Advies	16

<b>Het beheer</b>	<b>17</b>
Betrokkenheid (eigenaarschap)	17
Samenwerken	17
Stichting Vrienden van Koeland Oosterwold	17
Coöperatie	18
Kartrekker	18
<b>Bronnen</b>	<b>18</b>

---

# Aanleiding

## Potentieel vindplaats benutten

In Almere Oosterwold creëren bewoners zelf hun eigen stadsdeel. Het ligt in een gebied dat 10.000 jaar geleden al bewoond was en herbergt meerdere archeologische vindplaatsen. Archeologische vindplaats 'Het Koeland' bevindt zich in het werkgebied van kavelwegvereniging Eemveld / Neolithicumweg welke namens de leden de aanleg en het beheer van de publiek-toegankelijke private toegangsweg in Oosterwold verzorgen.

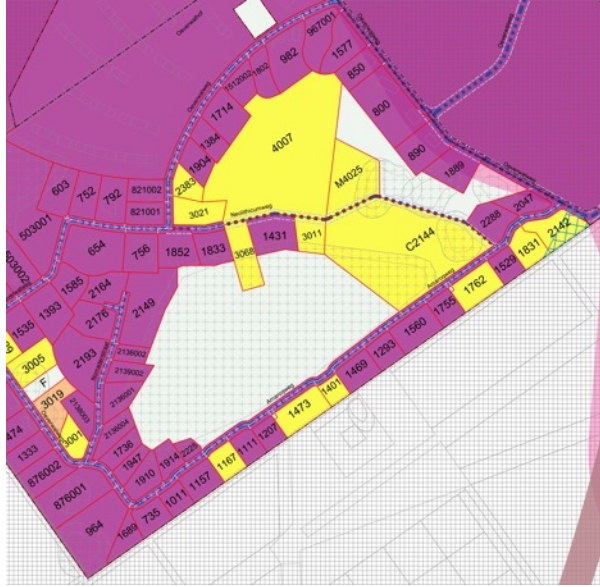
Deze vindplaats heeft een substantiële omvang en is van groot cultuurhistorisch belang vanwege de goed bewaard gebleven resten van de Swifterbantcultuur. De grond mag pas worden bebouwd als de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een archeologische opgraving. Een kostbare aangelegenheid. De grond leent zich daarentegen uitstekend voor natuurontwikkeling, recreatie en landbouw.

## Onderzoek

De Wetenschapswinkel van Wageningen Universiteit en Research heeft op verzoek van leden van Kavelwegvereniging Eemvallei ondersteuning verleent bij de ambitie om samen met betrokkenen (omwonenden verenigd in de Kavelwegvereniging Eemvallei, Kavelwegvereniging Eemveld, Boerderij Vliervelden, Team Oosterwold, De dienst Archeologie van de gemeente Almere, Rijks Vastgoed Bedrijf, Staatsbosbeheer, Landschapsbeheer Flevoland) te komen tot een breed gedragen ontwerp voor dit gebied en een passend beheermodel.

## Werkwijze

Vanaf de start van het project zijn drie werkgroepen (archeologie, betrokkenheid en eigendom) ingesteld met experts uit het gebied en projectmedewerkers van het wetenschapswinkelproject. Doel van de werkgroepen was om specifieke onderwerpen verder te verdiepen en zo een inrichtingsplan te voeden dat de bewoners in staat stelt gezamenlijk een aantal beslissingen te nemen. Een plan dat naast de basis inrichtingscondities, geïllustreerd met sfeerimpressies, aandacht heeft voor de voorwaarden voor verwerving en de beheer mogelijkheden. Naast deze werkgroepen heeft een groep Wageningse studenten een consultancy opdracht uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek, bewonerswensen en een eerste schetsontwerp, zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

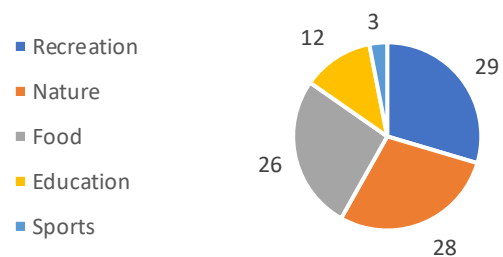


# Ontwerpcriteria

## Wens betrokkenen

Bij de verschillende betrokkenen leeft de wens om Het Koeland een rustige groene plek te laten zijn voor allereerst de omwonenden. In Oosterwold is (stads)landbouw een belangrijke basis voor de ruimtelijke invulling. In het ontwerp moet ook de archeologie een belangrijk deel van de invulling zijn. Daarnaast moet het Koeland fungeren als uitloopgebied voor de omwonenden met aandacht voor natuurbeleving en ontmoeting. Ook is aangegeven dat er een voorkeur is het open karakter van het gebied te behouden. Dus wel bomen toepassen, maar geen bos.

The total number of votes per theme



### Natuurlijke ruimten

1. Boomgaarden met windhaag
2. Beplante aarden wal
3. Eetbare hagen langs paden
4. Bloemrijke weides
5. Kruidentuin
6. Weiden met dieren

### Multifunctionaliteit voorop



### Sociale ruimten

1. Gemeenschappelijk gebouw
2. Gemeenschappelijke ruimtes in de open lucht
  - Vuurplaats, voetbalveld, speeltuin
3. Wandelpaden

Enquête resultaten en schetsontwerp door studenten WUR.



## Education

Petting zoo/children farm \*\*\*\*  
Creating huts and telling medieval stories in these huts \*\*\*  
Visible history \*\*  
Forge with woodworking shed \*  
imitate ancient times \*  
Archeological village/education \*

## Recreation

Barefooth path \*\*\*\*\*  
Birdwatchers cabin/photo \*\*\*  
→ Tea house \*\*\*  
Meditation garden \*\*\*  
→ Walking paths \*\*  
→ Benches to sit, which are "soundproof" \*\*  
Something with attention for the residents, no parking issues \*\*  
Place for reflection \*  
Watchtower \*  
Outdoor stage (like vondelpark) \*  
→ Campfire place \*  
Swimming pond \*  
Rental horse pasture \*  
Wooden play area \*  
Community center function \*  
Open air theatre \*

## Sport

→ Chill place for elderly \*  
Fitness trail with natural materials \*  
→ Playfield \*

## Nature

Diversity in vegetation \*\*\*  
Park-like design \*\*\*  
→ Cows \*\*\*  
Wild flower garden \*\*\*  
Butterfly garden \*\*\*  
→ Wild herb garden and landscape design \*\*  
Cow meadow \*\*  
Beeyards \*  
Keep an open field \*  
Horses \*  
Sunflowers \*  
Drinking place for wild animals \*  
Nature reserve \*  
Increase biodiversity \*  
flower field \*  
→ Sheep meadow\*

## Food production

Cereals \*\*\*  
→ Sunflower park \*\*\*  
Monthly market with products from Oosterwold \*\*\*  
Wild-picking area of low shrubs \*\*\*  
Medieval market with products from the field \*\*\*  
→ Herb garden \*\*  
Vineyard \*\*  
→ Neighborhood orchard \*\*  
Field with medicinal herbs and flowers \*\*  
Nursery/agricultural parts \*\*  
Blueberry field \*

*De studenten hebben aan de hand van de enquête en de gesprekken een veelheid aan onderwerpen geturfd. Ze hebben daaruit 6 thema's gedestilleerd. De pijlen geven aan wat ze hebben meegenomen in hun schetsontwerp, gebaseerd op de voorkeuren die ze hebben opgehaald bij de omwonenden.*

1. *Voorkeur voor ideeën over voedselproductie, natuurbehoud en recreatie.*
2. *Dat de vele functies in het gebied elkaars waarde versterken.*
3. *Geen voorkeur voor arbeidsintensieve activiteiten aangezien onderhoud op onregelmatige en vrijwillige basis zal zijn.*
4. *Het Koeland met een rustpunt blijven, elke geluidsoverlast moet worden vermeden.*
5. *Grote wens voor een multifunctionele gemeenschappelijke ruimte.*
6. *Het behoud van het open karakter van het gebied.*

# Ontwerpcriteria

## Archeologie

Het (historische) verhaal van Oosterwold is een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting, vormgeving en het beheer van de vindplaats. Een belangrijk criterium zijn de technische randvoorwaarden voor de inrichting van de aanwezige archeologie (o.m. beperkingen van ontwateren, grondverzet, bouwen, diep wortelen).

De Eemvallei is in essentie een verhaal van een bewogen bewoningsgeschiedenis na de laatste ijstijd. Een geschiedenis die vertelt over een veranderend klimaat en landschap. Daarin zaten nattere periodes met veelal nomadische bewoning door jager-verzamelaars en drogere periodes met de eerste vroege vormen van landbouw. De huidige bewoners schrijven met hun bijzondere verhaal van zelfontwikkeling en stadslandbouw aan een heel nieuw hoofdstuk. Aandachtspunt bij de ontwikkeling van het plan is het ondergrondse bovengronds zichtbaar te maken.





Tijdens een excursie langs bestaande archeologische initiatieven in Flevoland (Swifterkamp [www.swifterkamp.nl](http://www.swifterkamp.nl) en Zenit [www.vindplaatszenit.nl](http://www.vindplaatszenit.nl)) is het idee ontstaan van een partnerschap tussen Het Koeland en Swifterkamp. Het Koeland zou dan met proeven aan het verleden mensen kunnen verleiden om voor de totaalbeleving Swifterkamp te bezoeken.

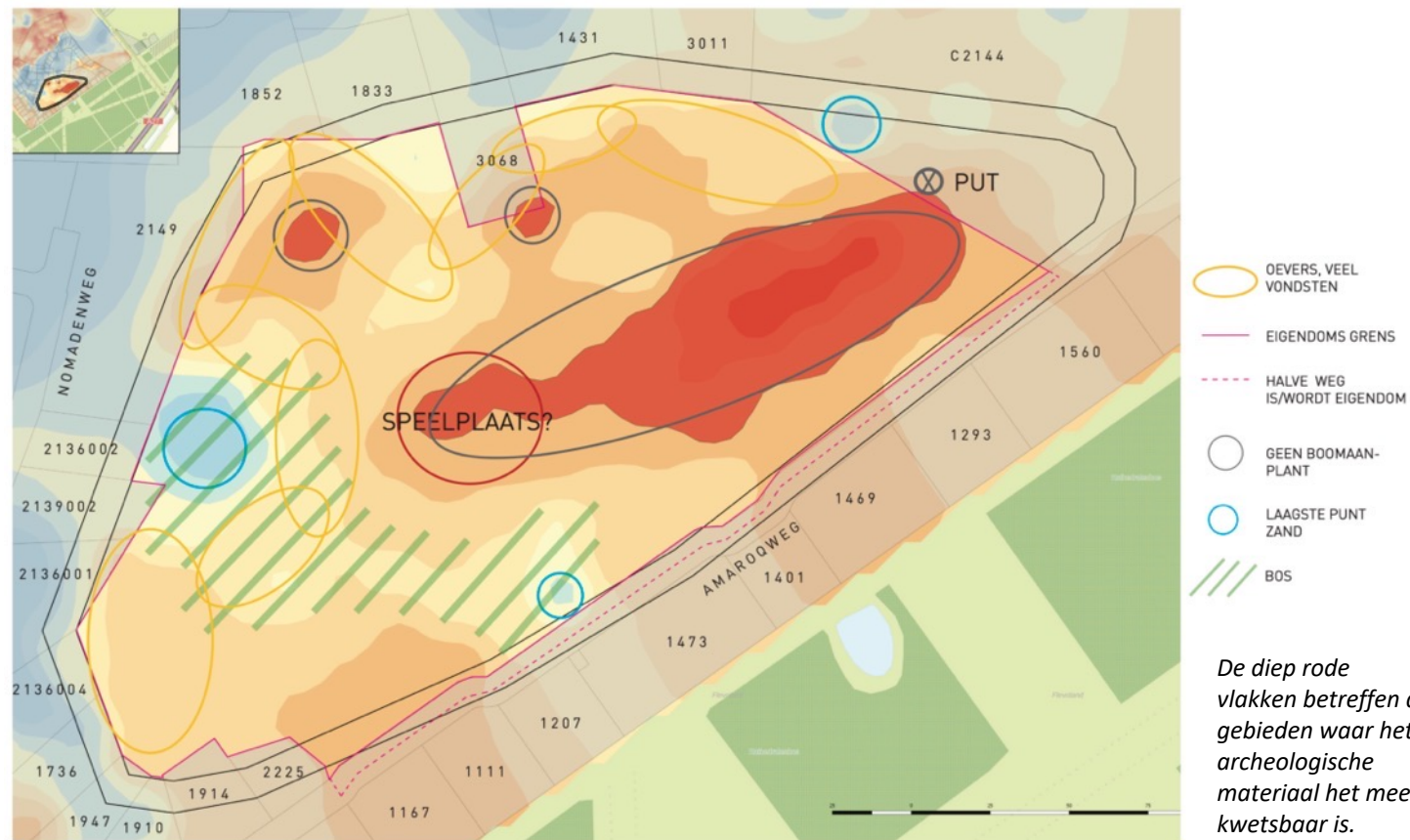
### Behapbaar beheer

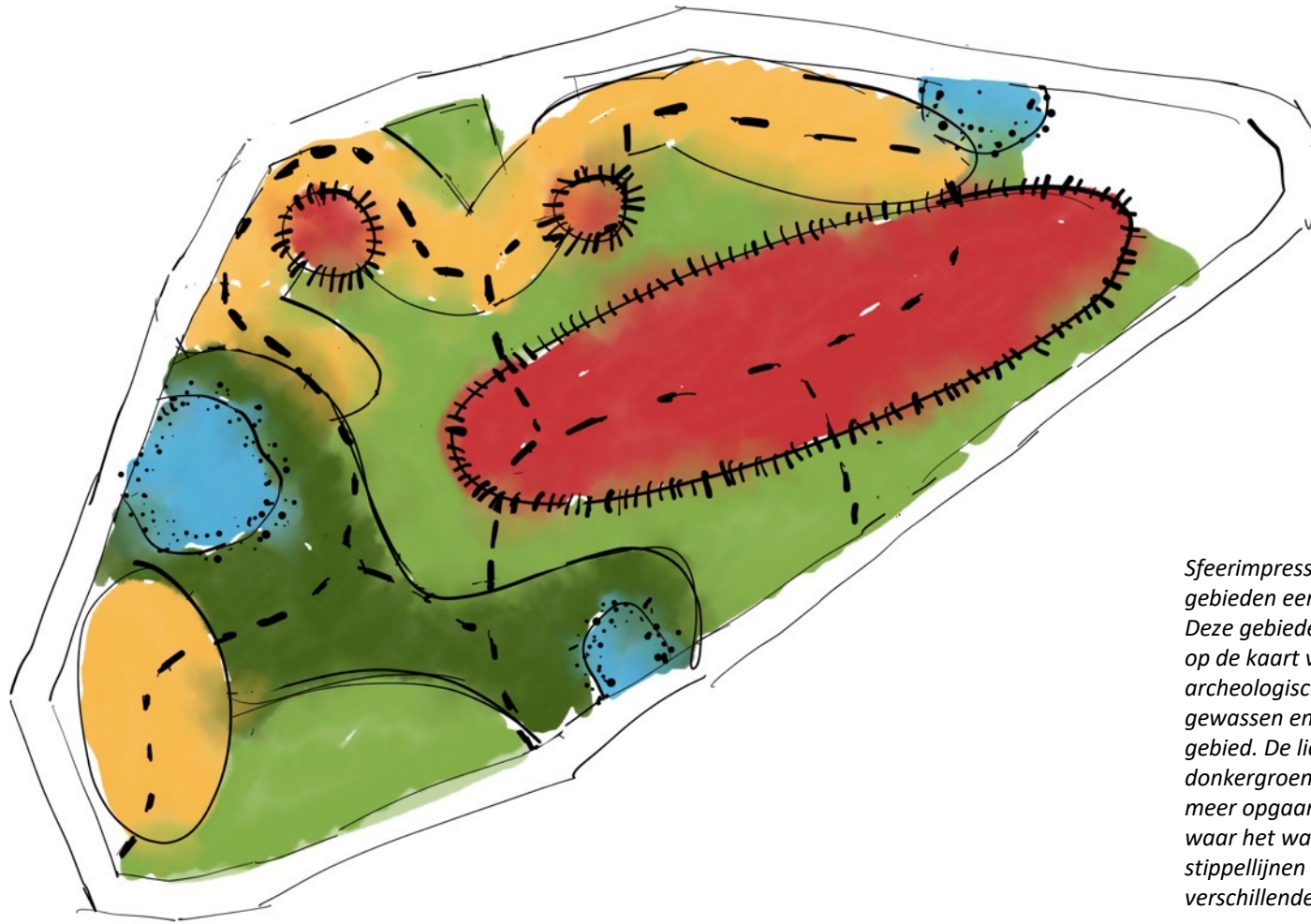
De huidige omwonenden zijn allemaal druk met het bouwen van een huis en het inrichten van de eigen kavel. Veelal naast een drukke baan. De wens is dan ook het beheer behapbaar te houden. Het betrekken van partijen buiten het gebied ten aanzien van het beheer ligt als serieuze optie op tafel.

# Voorlopig ontwerp

## Basiskaart

Op basis van het schetsontwerp van de studenten hebben de werkgroepen een vlekkenkaart getekend waarop wordt aangegeven waar de archeologie heel dicht onder het maaiveld ligt (rood) en waar dus geen bomen kunnen worden geplant. In gele ovaal is de oeverwal in beeld gebracht, een zone met veel archeologische vondsten. Verder zijn bestaande laagtes als kansrijke plekken ingetekend voor het vasthouden van regenwater. De groene arcering maakt duidelijk waar eventueel dieper wortelende beplanting (bomen) geen problemen veroorzaken voor de archeologie.





*Sfeerimpressie op basis van de basiskaart waarin de donkerrode gebieden een low profile archeologisch educatief programma krijgen. Deze gebieden zijn toegankelijk maar wel omheind. De gele gebieden op de kaart vormen een basis voor het vertellen van het gelaagde archeologische verhaal van het gebied aan de hand van verschillende gewassen en vegetatie uit de rijke pioniers geschiedenis van het gebied. De lichtgroene gebieden worden extensief begraasd en de donkergroene zone is geschikt voor vormen van stadslandbouw met meer opgaande begroeiing. De blauwe plekken worden de natte zones waar het water in het gebiedseigen water wordt vastgehouden. De stippellijnen vormen wandelroutes door het gebied met haar verschillende zoneringen.*

## Schetsontwerp

Het ontwerp moet o.m. ruimte gaan bieden aan een (archeologische) wandelroute, het verbouwen van landbouwgewassen uit de Swifterbandcultuur, waterberging en een ontmoetingsplek. De door de gemeente geformuleerde ontwerpuitgangspunten in de toolbox Steentijdwildernis in Almere (2012) biedt voldoende houvast voor het uitwerken van een ontwerp en beheerplan.

## Ontwerp ideeën

### Entrées

Aanzetten met een (kleine) verbijzondering die past de plek.

### Randen

De doorwaadbare zone van de kavels in het noorden vormen de grens, in het zuiden wordt de grens bepaald door een weg. Een gemengde haag

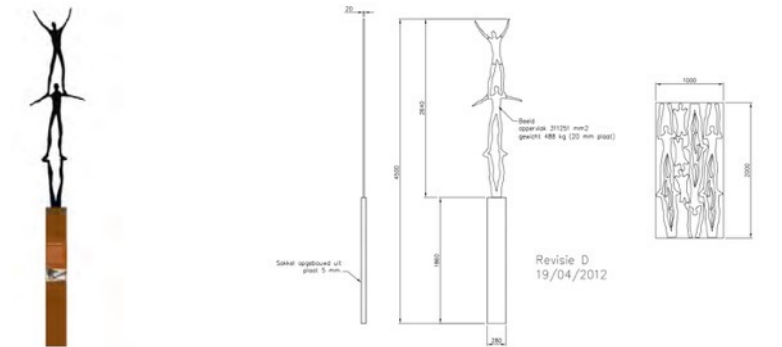
zou een zachte natuurlijke begrenzing kunnen vormen die het zicht op het gebied niet belemmert. Deze vraagt echter wel actief beheer.

### Verlichting

Een van de zaken die Oosterwold zo uniek maken is vaak afwezige of minimalistische straatverlichting. In het donker zijn nagenoeg alleen de kavels verlicht. Het Koeland is juist door het ontbreken van licht een bijzondere plek in de wijk. In de uitwerking zal nader moeten worden onderzocht hoe verlichting in het Koeland vorm kan krijgen.

### Informatiepanelen

Bij de entrees en langs de wandelroute is ruimte voor informatiedragers zoals het "steentijdbeeldmerk" van de gemeente Almere.





### Wandelroute

Een wandelroute kan aan spanning winnen door gebruik te maken van het (te versterken) reliëf in het gebied en op strategische plekken begroeiing te plaatsen. De paden zou je uit kunnen voeren in gras (kort gemaaid), houtsnippers en langs of nabij water in de vorm van vlonders. Aandachtspunten daarbij zijn de begrazing door dieren en de toegankelijkheid voor minder validen.

Ook een tijdpad is genoemd. Hiermee wordt de wandelaar stap voor stap door de geschiedenis van het gebied geleid.





### Verblijfsplekken

Het recreatieve gebruik kan worden gefaciliteerd met strategische geplaatste (picknick) banken en een verblijfsplek rond een kampvuurplaats. Een optie is om een plek te reserveren voor kleinschalige buurt evenementen.

### Begroeiing

De betrokkenen waarderen de openheid van het gebied. Ze willen dan ook geen bos, maar wel bomen en struiken afgewisseld met kruidenrijke graslanden, koeien en (stads)landbouwactiviteiten. In verschillende periodes van droogte en natheid hebben er verschillende gewassen gegroeid. Soorten als den, berk, lijsterbes, eik, hazelaar, els, linde en beuk. Verschillende eetbare soorten als hazelaars, bramen, bessen, fruitbomen, paddenstoelen, knollen, kruiden en granen zijn in het kader van stadslandbouw mogelijk extra interessant. Zie hiervoor ook de toolbox Steentijdwildernis in Almere (2012).



### Waterberging

Een punt van aandacht is om het water in het gebied vast te houden. Sommige kwetsbare archeologische bodemschatten komen door de sterke ontwatering periodiek droog te vallen. Contact met zuurstof maakt dat alles wat organisch is snel verdwijnt (verteert). Op de kaart zijn plekken aangegeven die nu al laag liggen en waar de archeologie diep in de bodem zit. Deze plekken zou je verder kunnen verdiepen. Het afgegraven materiaal kan op andere plekken worden ingezet om bijvoorbeeld vanuit archeologisch oogpunt kwetsbare plekken te verhogen.

---

# Verwerving gebied

## Eigendom

In deze werkgroep stond het duurzaam bestemmen van Het Koeland centraal. Ook was het zaak de technische, juridische en financiële consequenties in beeld te krijgen. Uit een gesprek met de huidige eigenaar, de staat (vertegenwoordigd door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB)), blijkt dat alle grond in Oosterwold verkocht moet worden. Normaal gaat het eigendom van RVB via de gemeente (gebiedsorganisatie als doorgeefluik) naar bewoners en is de prijs afhankelijk van het kavelpaspoort.

Voor (archeologische) restkavels wordt aan een aparte uitgiftestrategie gewerkt. De verwachting is dat deze eind 2022 zal worden vastgesteld. Zo lang deze nog niet is vastgesteld kan niemand aanspraak maken op de kavel. Genoemde strategieën zijn een prijsvraag of een openbare aanbesteding. Het is waarschijnlijk dat lokale initiatieven of initiatieven met een maatschappelijk belang een streepje voor hebben.

Een voor de hand liggend scenario is dat de archeologische restkavels als “Landschapskavel” behandeld zullen gaan worden. Op een Landschapskavel rusten 6% roodrechten. Dit zijn rechten om te bouwen. Volgens het nieuwe bestemmingsplan van Oosterwold zijn deze roodrechten vrij verhandelbaar. Uit een eenvoudige berekening blijkt dat, afhankelijk van de dan geldende marktprijzen, een groot deel zo niet alle kosten van de aankoop middels verkoop van roodrechten kunnen worden gedekt.

Logische stappen zijn:

1. Oprichting van een stichting als tijdelijk aanspreekpunt.
2. Aankoop van de grond en het eventueel verhandelen van de roodrechten.
3. Oprichting van organisatie voor de uiteindelijke inrichting, beheer en exploitatie

## Conclusie

De conclusie van de verkenning is dat het bestemmen van Het Koeland als landschapskavel de meest reële perspectieven geeft. De inzet is dat vanuit de huidige groep betrokkenen een partij wordt gezocht die Het Koeland gaat kopen.

## Advies

Het advies is om voor de uitvoering van het ontwerp vanuit de verschillende functies (archeologie, ontspanning, educatie, landbouw, natuur) die Het Koeland zou moeten gaan hebben zo creatief mogelijk naar financiering te zoeken. Het is zaak een goede exploitatiebegroting op te stellen om ook in te kunnen schatten wat op welke termijn gerealiseerd kan worden.

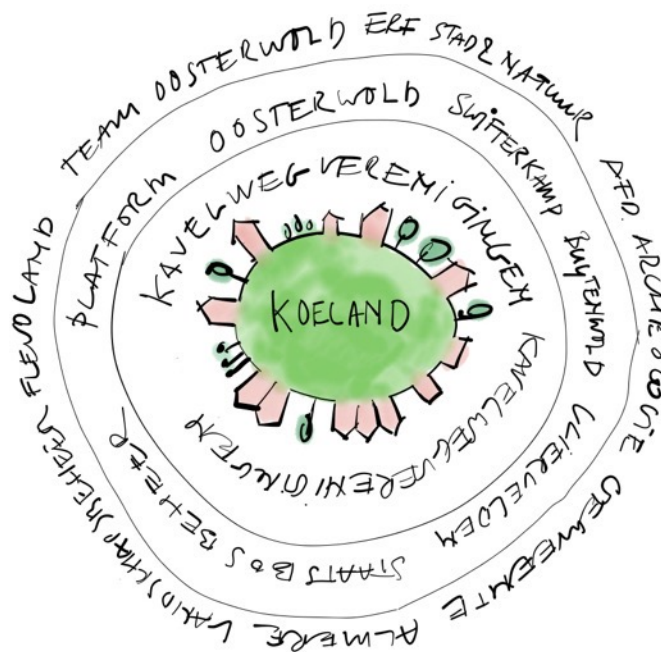
# Het beheer

## Betrokkenheid (Eigenaarschap)

Het studentenonderzoek, maar ook een enquête onder bewoners heeft duidelijk gemaakt dat er voldoende animo is om actief betrokken te zijn bij het verwerven, ontwerpen, inrichten, ontwikkelen en beheren van Het Koeland.

## Samenwerken

Naast de direct omwonenden zijn er ook nog een aantal andere partijen die een rol willen spelen bij het Koeland. Dit zijn: (plaatje met de schillen): De Stadsboerderij Almere/Vliervelden, Platform Oosterwold, Gebiedsteam Oosterwold, Gemeente Almere (dienst archeologie, gebiedsmanager), Swifterkamp en Buytenwold, Landschapsbeheer Flevoland, Staatsbosbeheer, ERF, Stad en Natuur. Samenwerking met deze partijen maakt het concept sterker en vergroot de kansen op een rendabele exploitatie. Onderdeel van een beheerstrategie zou kunnen zijn dat delen van Het Koeland worden



begraasd door koeien van Boerderij Vliervelden en dat er ruimte is voor individuen of bewonersgroepen om delen van het gebied voor stadslandbouw te gebruiken.

## Stichting vrienden van Koeland Oosterwold

Voor een goede afstemming met deze partijen is het van belang dat er een entiteit komt die verantwoordelijk is Het Koeland; Stichting Vrienden van Koeland Oosterwold. De doelstellingen van Stichting Vrienden van Koeland Oosterwold zijn als volgt geformuleerd: De stichting stelt zich ten doel het voorbereiden en bevorderen van de: aankoop, inrichting, beheer (primaire aandachtsgebieden sociale functies, archeologie, stadslandbouw) en exploitatie van het in artikel 1 genoemde perceel door bewoners van Oosterwold en eventueel andere belanghebbenden, welke daartoe gezamenlijk een nieuwe juridische entiteit

---

oprichten waarin het eigendom, beheer en exploitatie zal worden ondergebracht. De stichting zal derhalve worden ontbonden als dit doel is bereikt of als, naar de inschatting van het bestuur, de realisatie van het doel niet haalbaar blijkt.

### Coöperatie

Uiteindelijk zal er na verwerving een beheerorganisatie worden opgericht om het beheer, onderhoud en exploitatie goed te kunnen organiseren. Hierbij wordt gedacht aan een coöperatie.

### Kartrekker

Een echte kartrekker is cruciaal om zo'n nieuwe organisatie vlot te trekken. De vraag is nu of deze gevonden zal worden onder de huidige vijf die hebben aangegeven bestuurslid te willen worden van Stichting Vrienden van Het Koeland of dat er iemand anders zal moeten opstaan.

### Bronnen

Borgt, van der M., Huls, K., Shevchuk, S., Bodegraven, van, V., Uittenbogaart, F., Liu, S. (december 2021) Developing Koeland, a collaborative development of one of Almere's most promising areas. ACT team 2796, Wageningen University.

Gemeente Almere (2012) Steentijdwildernis in Almere. Visie en toolbox voor inrichting , visualisatie en gebruik van steentijdvindplaatsen.

<https://maakoosterwold.nl>