

Actuele ontwikkelingen 2018



Archeologie

Het collectieve archeologische onderzoek besloeg heel 2018. Veel initiatiefnemers hebben gewacht met intekenen van een kavel en maken van een ontwikkelplan. Voor de meeste velden is eind 2018 duidelijk of er behoudenswaardige archeologische vindplaatsen liggen. Bij nieuwe kavels worden deze vindplaatsen verdeeld over meerdere kavels of de kavel wordt zo ontworpen dat de vindplaats wordt ingepast.



Eindgebruikers in Oosterwold

Sinds 2018 worden alleen overeenkomsten afgesloten met eindgebruikers. De kavels van 7 ontwikkelende partijen vielen nog binnen een overgangsregeling en zijn begin van het jaar notarieel getransporteerd. Ontwikkelende partijen boden in 2018 woningbouwplannen aan via sites als Funda en verzamelen op deze manier groepen kopers die zich als CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) aanmelden bij de gebiedsorganisatie. De begeleiding van groepen door professionele partijen kan een goede bijdrage leveren aan het ontwikkelen van een initiatief. De omvang van de groepen en de betrokkenheid van de eindgebruikers bij de ontwikkeling en filosofie van Oosterwold blijft echter een punt van aandacht voor de gebiedsorganisatie Oosterwold.



Afwalwater in Oosterwold

In Oosterwold zijn de initiatiefnemers zelf verantwoordelijk voor de verwerking van afvalwater op hun kavel. Het waterschap monitort de waterkwaliteit en constateerde dat een groot aantal van de aangelegde individuele afvalwaterzuiveringssystemen (IBA's) nog niet voldeed aan de lozingseisen. In de zomer 2018 is onafhankelijk onderzoek gedaan naar mogelijke oorzaken. Mede naar aanleiding daarvan zijn systemen aangepast en verbeterd.



Hertaxatie grondprijzen en actualisatie exploitatiebegroting

In de Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgroonden Oosterwold is vastgelegd dat de prijzen in Oosterwold tot stand komen op basis van een taxatie. In maart 2018 is opdracht gegeven tot het uitvoeren van een hertaxatie, omdat het gelet op de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt aanneemelijk was dat de prijzen zouden stijgen. Deze taxatie heeft geleid tot de vaststelling van nieuwe grondprijzen in januari 2019. Tegelijkertijd met de hertaxatie is ook de exploitatiebegroting Oosterwold geactualiseerd. Deze wordt in 2019 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad van Zeewolde en Almere.



Ontwikkeling Windpark Zeewolde

De huidige 220 verspreid over Zuidelijk Flevoland staande molens maken plaats voor 91 grotere, modernere molens. Door de ontwikkeling van Windpark Zeewolde in lijnopstelling langs de A27 krijgt een groot deel van de initiatiefnemers te maken met slagschaduw op hun kavel. Zij moeten maatregelen treffen om hier te kunnen wonen. Op dit moment is alleen een blinde gevel toegestaan voor de gevels waar slagschaduw op valt en geldt een afspraak voor een stilstandsvoorziening voor bekende initiatiefnemers. In 2018 is door het ministerie verkend hoe de gemeente Almere een grotere vrijheid kan krijgen voor het treffen van maatregelen aan woningen binnen de slagschaduwcontouren.

In Oosterwold werken de gemeenten Almere en Zeewolde, het Rijksvastgoedbedrijf, provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland samen aan een bijzondere manier van gebiedsontwikkeling. De ontwikkelstrategie Oosterwold is geen normaal plan, Oosterwold is een groen, agrarisch gebied dat zich organisch zal ontwikkelen. Er is een strategie die uitnodigt en uitdaagt om Oosterwold aan de hand van honderden of duizenden afzonderlijke plannen van onderop op te bouwen. Voor het eerst gaan initiatiefnemers voor een gebied van meer dan 4.300 hectare zelf bepalen hoe de woningen, de bedrijven en ook het landschap worden gevormd. Dat betekent dat iedereen op elke plek een kavel mag uitzoeken. Behalve een overzichtelijk aantal spelregels zijn er geen beperkingen wat betreft functies en kavelgroottes. Initiatiefnemers zijn niet alleen verantwoordelijk voor de ontwikkeling van hun eigen woning, maar ook voor de ontwikkeling van de infrastructuur, inclusief kavelwegen en publiek toegankelijk groen. In het plangebied is ruimte voor 15.000 woningen. Meer dan de helft van het gebied bestaat als het volledig is ontwikkeld uit stadslandbouw. Hiermee wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan de regionale voedselproductie, maar ook aan de woon-, zorg- en recreatieaspecten die hierbij horen. De manier van ontwikkelen zorgt voor een vergaande samenwerking tussen (toekomstige) burens, waardoor niet alleen een bijzonder gebied maar ook een bijzondere samenleving kan ontstaan.

www.maakoosterwold.nl



Fotografie: Andrew Moore, Ben te Raai, Yolanda Sikkink

Maak Oosterwold Landschap van Initiatieven

JAARRAPPORTAGE 2018



Beste initiatiefnemer,

Voor je ligt de publieksversie van de jaarrapportage 2018 Oosterwold. Zonder meer een hectisch jaar, niet alleen door de toename in de belangstelling van potentiële bewoners en media, maar ook in het licht van de overgang van louter pionieren en experimenteren naar een volwassen wijk. Dit heeft geleid tot de verwelcoming van de 500e inwoner in september 2018, 206 opgeleverde woningen en in totaal 573 grondtransacties eind 2018. Ook de opkomst van meer dan 1200 mensen bij het stadslandbouwplein in juni onderstreept de plaats die Oosterwold heeft ingenomen op de woningmarkt van Almere. Met deze groei neemt ook de belangstelling van bedrijven en instellingen in het gebied sterk toe.

Experimenteren betekent ook het koesteren van de successen en bijstellen waar nodig. Een van de meest in het oog springende onderwerpen betrof het onderzoek naar de afvalwaterbehandeling naar aanleiding van de meetresultaten door Waterschap Zuiderzeeland. Inmiddels hebben de ervaringen geleid tot concrete verbeteringen aan de installaties. De eerste opgave voor 2019 bij de onverminderd grote belangstelling voor Oosterwold is het doseren in ruimte en tijd om organische groei mogelijk te maken. Dit vraagt geleidelijkheid en een opeenvolging van initiatieven. Tweede grote opgave voor 2019 is de evaluatie ten behoeve van de besluitvorming voor de tweede fase van de gebiedsontwikkeling op grondgebied van gemeente Zeewolde. Dat betreft een herbezinning op de oorspronkelijke ambities, gerealiseerde resultaten en opgedane ervaring.

Hartelijke groet,
Werner Brouwer, *Gebiedsregisseur Oosterwold*



Ruimte voor 15.000
woningen op meer
dan 4.300 hectare

Maak Oosterwold

Landschap van Initiatieven

PROGRAMMA

– Wat willen we bereiken

FACILITEREN VAN INITIATIEVEN



In september 2018 verwelkomden we de 500e inwoner. Eind december is grond geleverd voor 573 woningen en heeft de 2000e geïnteresseerde zich aangemeld. In 2018 zijn:

- 130 Anterieure Overeenkomsten getekend.
- 150 ontwikkelplannen beoordeeld.
- 226 aanvragen omgevingsvergunning in behandeling genomen.
- 212 transacties van grond voor 341 woningen, waaronder 207 op grond Rijksvastgoedbedrijf en 5 op gemeentegrond: 174 standaardkavels, 1 landbouwkavel, 2 bedrijvenkavels, 1 nutskavel, 34 kavelwegen.
- Inmiddels 206 woningen opgeleverd (naast 68 bestaande woningen van vóór 2011)
- Totaal m²: 622.261.
- Grondopbrengst € 15.405.329.
- Inkomsten uit exploitatiebijdrages: € 7,2 miljoen.
- Aanleg van 10 kavelwegaansluitingen.

COMMUNICATIE EN INFORMATIE

- 22 nieuwsbrieven verspreid onder 1615 abonnees.
- Via Facebook ruim 1880 volgers.
- 22 bijeenkomsten georganiseerd voor nieuwe initiatiefnemers.
- 6 thema-avonden georganiseerd over thema's: afval inzamelen, werkzaamheden Vogelweg, activiteiten landbouwbedrijf ERF, archeologische onderzoek, afvalwaterzuivering en stadslandbouw.

BASIS OP ORDE



ADMINISTRatieve ORGANISATIE

- Alle dossiers en overeenkomsten zijn opgenomen in de administratieve en archiefsystemen van gemeente Almere. Hierdoor is de financiële administratie, waaronder de facturering aan initiatiefnemers minder arbeidsintensief geworden en de betrouwbaarheid van rapportages vergroot.



OVEREENKOMSTEN EN CONTRACTEN

- Het verkoopproces is aangescherpt: werkzaamheden gemeente, RVB, gebiedsorganisatie Oosterwold en notariaat beter op elkaar afgestemd, aantal te maken overeenkomsten gehalveerd en verkoopproces efficiënter.
- Nieuwe samenwerkingsovereenkomst Water in Oosterwold is getekend.

UITWERKINGSOPDRACHTEN EN EVALUATIE



- Onderzoek is uitgevoerd naar rollen, taken en verantwoordelijkheden van betrokken overheden in de ontwikkel- en beheerfase: kosten per partner zijn in beeld gebracht.
- Opdracht is verstrekt voor integrale risicoanalyse in 2019.
- Met het oog op de tweede fase zijn vooruitlopend op de evaluatie 2019 vijf bezinnings-thema's gekozen: grondposities en projectontwikkeling, Oosterwold als koploper in de gebiedsontwikkeling, filosofie en voorzieningen, kavelwegen en infrastructuur en participatie.

SAMENWERKING, COMMUNICEREN EN GASTVROUWSCHAP



- Intensieve samenwerking tussen betrokken partners zorgt er voor dat het verkoopproces en de ontwikkeling van Oosterwold verder gebracht kunnen worden.
- Een groep initiatiefnemers is met een regulier overleg gestart ter voorbereiding van een Platform. Hierin kan de communicatie en participatie met de overheid worden belegd. Doel is o.a. faciliterend, kennisuitwisseling, monitoren en zorgen voor dwarsverbanden.
- Gebiedsteam is gastvrouw/-heer geweest voor 25 presentaties en werkbezoeken.

AMBITIES OOSTERWOLD

In de ontwikkelstrategie Land-Goed van Initiatieven zijn zes inhoudelijke ambities vastgelegd. Deze zijn uitgewerkt in de intergemeentelijke Structuurvisie en het bestemmingsplan voor de eerste fase.

Organisch

Oosterwold wordt ontwikkeld door initiatiefnemers. Mensen maken de stad.

Maximale vrijheid aan initiatieven

De ontwikkeling van Oosterwold gebeurt aan de hand van een beperkt aantal regels. Deze zorgen ervoor dat initiatieven goed op elkaar aansluiten. Zo ontstaat een veilige en gezonde woonomgeving.

Een continu groen landschap

Alle kavels in Oosterwold worden omringd door publiek toegankelijke groene zones. Samen met stadslandbouw zorgt dit voor een continu groen landschap.

Stadslandbouw als groene drager

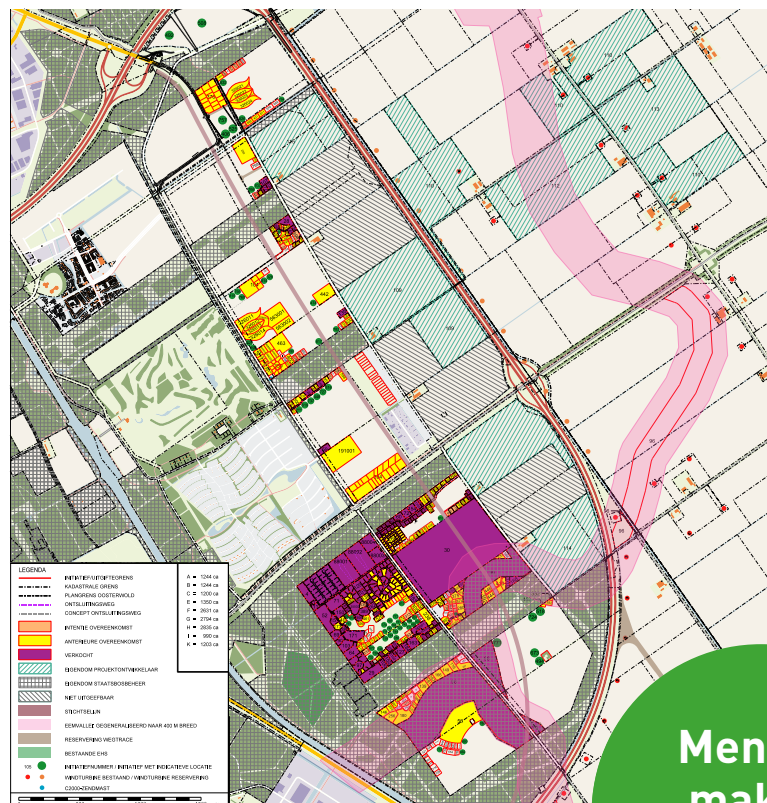
Het grondgebruik zal voor circa 50% uit landbouw bestaan zodat dit bijdraagt aan het herstel en versterken van de relatie tussen stad en land en tussen mens en voedsel.

Duurzaam en zelfvoorzienend

Ieder initiatief voorziet zoveel mogelijk in eigen behoeften van onder andere de energievoorziening, maar ook in sluiten van kringlopen en oplossingen voor afvalwater.

Financieel stabiel

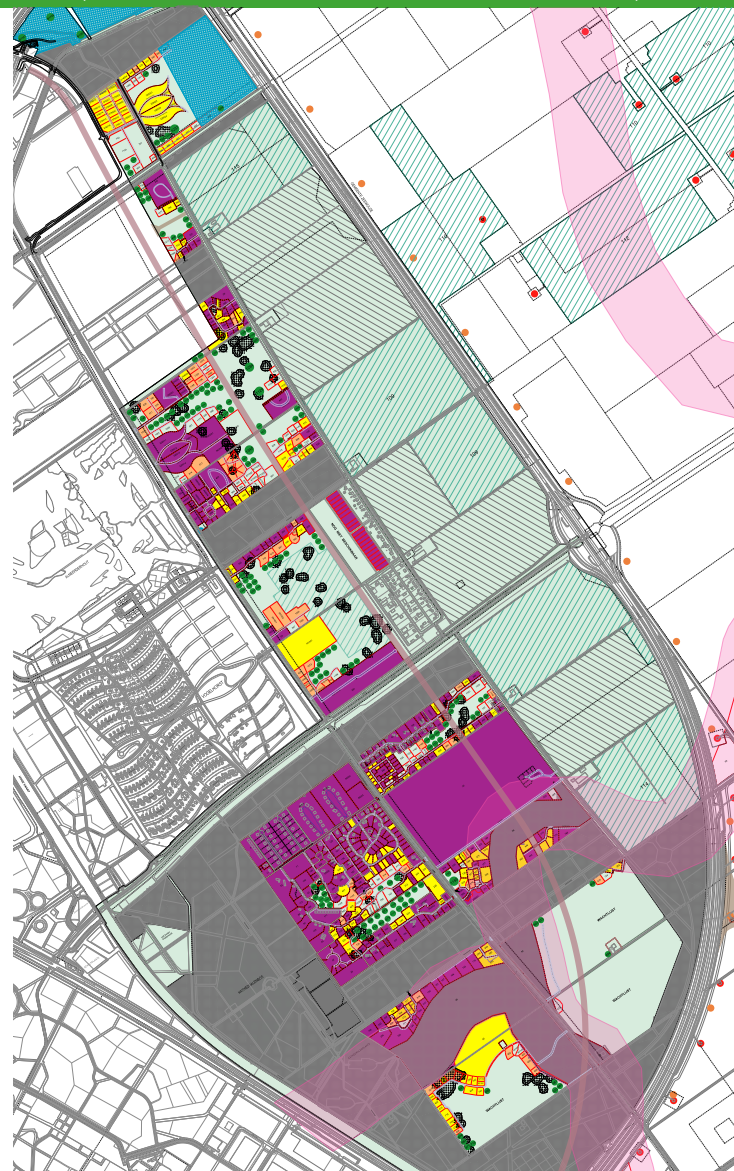
Ieder initiatief draagt bij aan de kosten die overheden maken voor Oosterwold. Deze zijn vastgelegd in het kostenverhaal Oosterwold.



INITIATIEVENKAARTEN (JANUARI EN DECEMBER 2018)

HET ONTWIKKELTEMPO IS DUIDELIJK ZICHTBAAR

Mensen
maken
Oosterwold



KOSTENVERHAAL OOSTERWOLD 2018

PROGRAMMA		KOSTEN
1	Kosten van onderzoek	67.590
1a	Kosten onderzoek archeologie	552.665
2a	SBA binnen plangebied	245.754
2b	Vorbereiding, toezicht uitvoering	33.602
3	Verrijken bestaande bossen	0
4	Infra en groen bij voorzieningen	0
5	Nota Omslag Grootschalige Werken - NOGW Hout	342.542
6	SBA buiten plangebied	0
7	Bijdrage Groen Blauw Casco	0
Subtotaal 1 t/m 7		1.242.154
8	Plan- en organisatiekosten	2.254.715

Terugbetaling voorfinanciering

RVB	295.001
Zeewolde	84.286
Almere	42.143
Almere (FVA)	42.143
Subtotaal	463.573
Totaal	3.960.442

BATEN	
Exploitatiebijdrages	7.200.649
Archeologisch onderzoek	55.428
SALDO 2018	3.295.635

Met dit saldo sparen we voor toekomstige investeringen.

Toelichting Kostenverhaal

- Iedere initiatiefnemer draagt bij aan de exploitatie.
- Het is van belang dat opbrengsten voor de kosten uit gaan.
- Met fondsen bekostigen we bovenwijkse investeringen.