



LAND-GOED VOOR INITIATIEVEN

Beste initiatiefnemer,

Voor je ligt de publieksversie van de jaarrapportage 2019 Oosterwold. De enorme belangstelling voor Oosterwold heeft zich ondanks de prijsaanpassing ook in 2019 doorgezet. Sinds 2 juli 2019 is er een tijdelijke stop op de inschrijving voor een standaardkavel wonen in de eerste fase van Oosterwold. De belangstelling voor Oosterwold gaat niet alleen om de wens zich in het gebied te vestigen. Ook is er grote interesse van andere overheden en organisaties om te leren van Oosterwold, onder andere in verband met de beoogde invoering van de Omgevingswet. In diverse gemeenten ontstaan vergelijkbare initiatieven, in meer of mindere mate gestoeld op het gedachtegoed van Oosterwold en de primaire rol van initiatiefnemers.

Punt van aandacht blijft de afvalwaterzuivering en de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater. Dit heeft in 2019 geleid tot een besluit om nader onderzoek te laten uitvoeren naar een lokale afvalwaterzuivering in het nog niet in ontwikkeling genomen deel van de eerste fase van Oosterwold. En naar het verbeteren van de waterkwaliteit van bestaande zuiveringssystemen die blijvend niet kunnen voldoen aan de lozingseisen. Met de oprichting van het Platform Oosterwold als betrokken bewonersorganisatie in november 2019, is voor de Gebiedsorganisatie een belangrijke gesprekspartner ontstaan. Niet alleen in de ontwikkelfase, maar ook in de verdere opbouw van de samenleving als basis van het unieke woon- en leefklimaat in Oosterwold.

Een jaarrapportage is niet compleet zonder vooruitblik. Voor Oosterwold wordt deze in belangrijke mate bepaald door de evaluatie waar het gaat om de ambities en de manier waarop die in de praktijk worden gebracht. Dit resulteert in 2020 in een besluit over de tweede fase van Oosterwold en de manier waarop die wordt vormgegeven.

Hartelijke groet,
Werner Brouwer
Gebiedsregisseur Oosterwold





MAAK OOSTERWOLD

Op meer dan 4.300 hectare is ruimte voor 15.000 woningen, waarvan ruim 4.500 woningen in de 1^e fase



AMBITIES OOSTERWOLD

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

Oosterwold wordt met zijn lage bebouwingsdichtheid en vrije zone voor wegen, water, groen en stadslaanbouw een continu groen landschap.

Stadslaanbouw als groene drager

Het grondgebruik zal voor minimaal 50% uit stadslaanbouw 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.

PROGRAMMA IN HOOFD

BEWAKEN AMBITIES EN FILOSOFIE & PUBLIEKRECHTELIJKE VERANKERING



- De belangstelling voor de standaardkavel wonen in Oosterwold is groot, maar in 2019 groeide ook de belangstelling van bedrijven en voorzieningen.
- Het vestigen van een basisschool in combinatie met projectbureau is in voorbereiding genomen.
- Handhaafbaarheid van met name stadslaanbouw, publieke zones en roodkavel wordt verder uitgewerkt.
- De proef met afvalinzameling met een zijlader lijkt succesvol.
- Het WaterLab Flevoland is gestart om nieuwe ontwikkelingen in de waterketen te stimuleren die bijdragen aan een goede ecologie en gezonde leefomgeving.

BEGELEIDING EN TOETSING INITIATIEVEN & UITGIFTE GROND



- De nieuwe grondprijzen 2019 leidden tot commotie onder initiatiefnemers, in de media en in de raad.
- 235 initiatiefnemers hebben hun initiatief onder de overgangs- en coulancregeling vervolgd.
- In 2019 zijn 331 Anterieuere Overeenkomsten getekend.
- 322 aanvragen omgevingsvergunning in behandeling genomen.
- 287 transacties van grond hebben plaatsgevonden. Per kaveltype: 243 standaardkavels wonen, 1 landschapskavel, 3 bedrijvenkavels, 11 nuts-kavels, 29 ontsluitingswegen.
- Sinds 2015 is grond verkocht voor 982 woningen, waarvan 418 woningen zijn opgeleverd (naast 68 bestaande woningen van vóór 2011). Ruim de helft hiervan, 212 woningen, is in 2019 opgeleverd.
- Totaal m²: 699.912 in 2019.
- Eind 2019 is nog 73,3 hectare beschikbaar aan standaardkavels op RVB-gronden.

HET ONTWIKKELTEMPO IS DUIDELIJK ZICHTBAAR

INITIATIEVENKAARTEN (JANUARI EN DECEMBER 2019)



LIJNEN - WAT WILLEN WE BEREIKEN

HOOFDINFRASTRUCTUUR



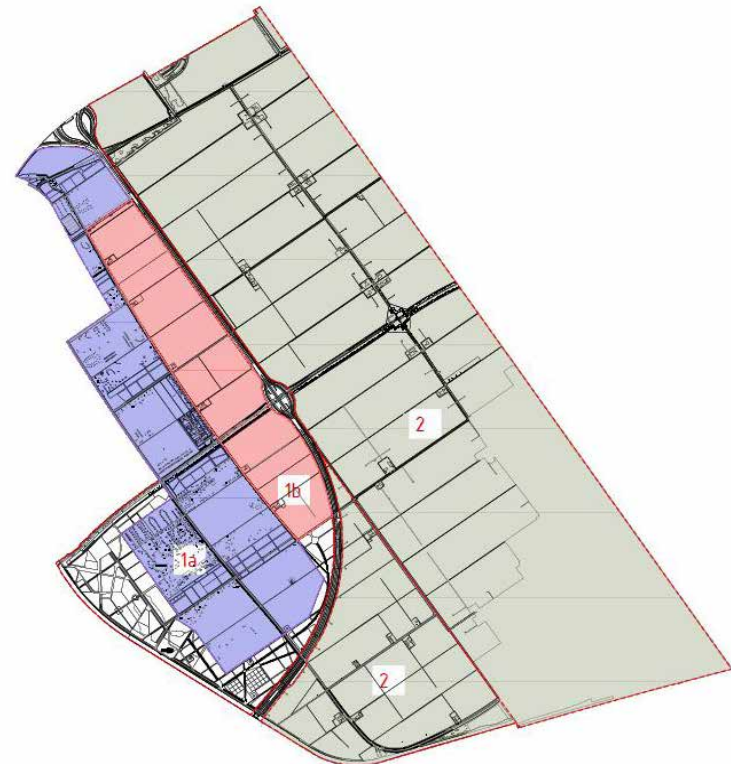
- In 2019 zijn de reconstructies van de Kievitsweg en Vogelweg, de aanpassing van de Verlengde tussenring, 10 aansluitingen kavelwegen op polderwegen en tijdelijke beheer- en verkeerskundige maatregelen uitgevoerd.
- Ook zijn voorbereidingen voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur voor de komende twee jaar in gang gezet.
- De aanleg van de vrij liggende fietspaden langs de Kievitsweg en de Tureluurweg is voorzien in 2020 en 2021.

COMMUNICATIE & PARTICIPATIE



- Nieuwe site en Handboek Oosterwold zijn beschikbaar.
- 17 nieuwsbrieven zijn verspreid onder 2.480 abonnees.
- Via Facebook ruim 2.020 volgers.
- Voor nieuwe initiatiefnemers zijn 11 informatie- en 14 stippenbijeenkomsten georganiseerd.
- De film 'De Spelers van Oosterwold' beleefde zijn première.
- Gebiedsteam Oosterwold was gastvrouw/-heer bij 37 presentaties en werkbezoeken.
- 6 thema-avonden/kennissessies zijn georganiseerd en 4 evenementen, waaronder Oosterwold Ontkiemt, We Make the City en de Open dag Vogelweg.
- De participatie met bewoners kreeg een solide basis met de oprichting van het bewoners Platform Oosterwold.

FASERING OOSTERWOLD



Toelichting kostenverhaal

- Iedere initiatiefnemer draagt bij aan de kosten voor de ontwikkeling van Oosterwold. Dat zijn kosten die worden gemaakt binnen Oosterwold maar ook kosten die bijdragen aan Oosterwold.
- Opbrengsten gaan voor de kosten uit.

KOSTENVERHAAL OOSTERWOLD 2019

PROGRAMMA	KOSTEN
1 Kosten van onderzoek	99.899
1a Kosten onderzoek archeologie	332.883
2a SBA binnen plangebied (civiele investeringen)	145.393
2b Voorbereiding, toezicht uitvoering	133.398
3 Verrijken bestaande bossen	0
4 Infra en groen bij voorzieningen	0
5 Nota Omslag Grootchalige Werken - NOGW Hout	979.313
6 SBA buiten plangebied	0
7 Bijdrage Groen Blauw Casco	0
Subtotaal 1 t/m 7	1.690.886
8 Plan- en organisatiekosten	1.988.439
Terugbetaling voorfinanciering partners	
RVB	360.032
Zeewolde	102.866
Almere	51.433
Almere (FVA)	51.433
Subtotaal	565.764
Totaal	4.245.089

	BATEN
Exploitatiebijdrages	8.814.685
Archeologisch onderzoek	246.415
Roodrechten SBB	110.695
Subtotaal	9.171.795
SALDO 2019	4.926.706



ACTUELE ONTWIKKELINGEN 2019



Afvalwater in Oosterwold

In Oosterwold zijn de initiatiefnemers zelf verantwoordelijk voor de verwerking van afvalwater op hun kavel. De jaarlijkse monitoring van het waterschap op water- en lozingskwaliteit van het gezuiverde water geven aanleiding tot continue aandacht. Voor gebied 1A werken we verder aan het verbeteren van de waterkwaliteit en het functioneren van de IBA's en (kleinschalige) collectieve zuiveringssystemen. Voor gebied 1B – waar nog geen initiatiefnemers wonen – wordt een lokaal riool- en zuiveringssysteem uitgewerkt.



Grondprijzen

De vaststelling van de nieuwe grondprijzen voor Oosterwold op 4 februari 2019 heeft geleid tot veel commotie onder initiatiefnemers, in de media en in de raad van de gemeente Almere. De stijging was als gevolg van drie jaar niet taxeren in een stijgende markt relatief groot, met name voor de standaardkavel wonen. 235 initiatiefnemers die al ver waren in hun proces hebben hun initiatief onder de overgangs- en coulanceregeling vervolgd. Dit heeft mede geleid tot het grote aantal overeenkomsten dat in 2019 is gesloten.



Betaalbaarheid

De ambitie om minimaal 30% van de woningen haalbaar te laten zijn voor inkomens tot modaal staat onder druk. De betaalbaarheid van woningen is een probleem dat niet alleen in Oosterwold speelt. Een onderzoek naar de betaalbaarheid concludeert dat Oosterwold bereikbaar is voor inkomens tot modaal, zolang de benodigde woning klein is. Voor eengezinswoningen zijn aanvullende maatregelen nodig op het gebied van organisatie, spelregels en financiën. Deze maatregelen staan echter haaks op de ambities van Oosterwold. In 2020 wordt in overleg met initiatiefnemers onderzocht of en hoe invulling kan worden gegeven aan deze ambitie.



Bestemmingsplan

Halverwege 2019 is begonnen met het wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold. Hierin wordt het gewijzigd beleid ten aanzien van slagschaduw, geluid, ecologie en archeologie verwerkt. De herziening van het Chw bestemmingsplan volgt in 2020.



Start evaluatie gebiedsontwikkeling Oosterwold

Bij de evaluatie in 2016 is afgesproken dat de gebiedsontwikkeling Oosterwold in 2019 opnieuw geëvalueerd wordt. De eerste stap van de evaluatie gaat over de vraag of de ambities van Oosterwold nog steeds gedragen worden. Dit onderdeel wordt gevolgd door een tweede stap waarin de operationalisering van de ambities en de ontwikkelregels centraal staan. De evaluatie gaat niet alleen over de openstelling van een tweede fase. Als uit de evaluatie blijkt dat de aanpak in de eerste fase verbeterd kan worden, dan zal ook daar een voorstel voor worden gedaan.

Handhaving

In opdracht van de gemeente Almere is in overleg met initiatiefnemers een onderzoek uitgevoerd naar de handhaafbaarheid van met name stadslandbouw, publiek toegankelijke (doorwaadbare) zones en het roodkavel. De handhavingsstrategie wordt in 2020 verder uitgewerkt.

Handboek Oosterwold

Een online handboek biedt de initiatiefnemers stap voor stap inzicht in het ontwikkelproces. Door de praktische informatie over het gebied, de spelregels en de noodzakelijk procedures is het handig en praktisch in gebruik. De leidraad gaat over het bouwen van een woning op een standaardkavel, maar kan ook behulpzaam zijn bij andere functies al dan niet in combinatie met wonen.



www.maakoosterwold.nl

In Oosterwold werken de gemeenten Almere en Zeewolde, het Rijksvastgoedbedrijf, Provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland samen aan een bijzondere manier van gebiedsontwikkeling. Voor het Almeerse deel is onder de Crisis- en herstelwet een Omgevingsplan tot stand gebracht dat volledig in lijn is met de nieuwe Omgevingswet. De ontwikkelstrategie Oosterwold is geen normaal plan, Oosterwold is een groen, agrarisch gebied dat zich organisch ontwikkelt. Het 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 bepalen initiatiefnemers voor een gebied van meer dan 4.300 hectare zelf 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.