

Jaarrapportage 2020

Gebiedsorganisatie Oosterwold



Inhoud

Voorwoord gebiedsregisseur Oosterwold	3
Hoofdstuk 1: Inleiding	4
Hoofdstuk 2: Ambitie Oosterwold.....	6
Hoofdstuk 3: Rapportage 2020	8
3.1 Aantallen initiatieven in beeld.....	8
3.2 Evaluatie Oosterwold eerste fase.....	10
3.3 (Afval)water	11
3.4 Infrastructuur en wegen.....	12
3.5 Bestemmingsplan fase 1: eerst wijziging, daarna herziening.....	13
3.6 VTH en handhaving.....	13
3.7. Voorzieningen.....	13
3.8 Participatie.....	14
3.9 Inbedding in en coördinatie met de gemeentelijke organisatie Almere en Zeewolde.....	14
3.10 Gezamenlijke agenda van de samenwerkingspartners Oosterwold	15
Hoofdstuk 4: Risicoanalyse.....	17
Hoofdstuk 5: Beeld gebiedsorganisatie Oosterwold in 2020	19
5.1. Gebiedsorganisatie Oosterwold	19
5.2. Huisvesting in het gebied	20
5.3. Financiën	21
5.4. Communicatie	25
5.5. Juridisch advies.....	27
Bijlage: Initiatievenkaart Oosterwold, stand van zaken 9 januari 2020 en 28 december 2020.....	28

Foto voorzijde: eetbare bloemen proeven tijdens de fietsroute van Kris Kras door Almere-Hout

Voorwoord gebiedsregisseur Oosterwold

Wie het over 2020 heeft, heeft het ook over de impact van corona op ons dagelijks leven en daarmee ook op Oosterwold. Dat heeft veel gevraagd van het aanpassingsvermogen van initiatiefnemers maar ook van de gebiedsorganisatie en de samenwerkingspartners. In die situatie heeft misschien wel juist Oosterwold blij gegeven van een grote flexibiliteit en adaptief vermogen. Door alle partijen zijn vormen en oplossingen gevonden om Oosterwold door te zetten en daarmee het bestaansrecht en de robuustheid te onderstrepen. Door de grote belangstelling is er sinds juli 2019 een tijdelijke stop op de inschrijving via het intakeformulier, omdat het onzeker werd of nieuwe belangstellenden wel een plekje zouden kunnen krijgen in het (beschikbare deel) van het gebied. De wachtlijst is in 2020 geheel weggewerkt en vanaf april 2021 is er voor nieuwe initiatiefnemers weer de mogelijkheid om in Oosterwold aan de slag te gaan.



In 2020 zijn 226 anterieure overeenkomsten getekend en 219 aanvragen voor een omgevingsvergunning in behandeling genomen. Er hebben 300 transacties van grond plaatsgevonden, het merendeel van deze kavels betreft standaard wonen kavels. Sinds de start van Oosterwold zijn er kavels verkocht voor in totaal 1277 woningen (zie tabel 2, pagina 8).

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 als gevolg van de uitwisseling van ervaringen vergelijkbare initiatieven. Dit is weliswaar niet op dezelfde schaal, maar in meer of mindere mate wel 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 2020 geleid tot het besluit om voor het nog niet ontwikkelde deel van fase 1 (1B) over te gaan naar een rioolleiding in de polderwegen, waarop initiatiefnemers in fase 1B aan dienen te sluiten. Voor fase 1A blijven de afgegeven vergunningen van kracht en is de aandacht met name gericht op het verbeteren van de bestaande systemen om aan de lozingseisen te voldoen.

Met de voortgang van Oosterwold, zet ook het leerproces door waar het gaat om de samenwerking met initiatiefnemers. De samenwerking met het in 2019 opgerichte Platform Oosterwold is daarbij een belangrijke schakel bij het instellen van diverse werkgroepen om thematische vraagstukken rond Oosterwold aan te pakken. Dat betreft niet enkel de ontwikkelfase, maar ook steeds nadrukkelijker de stap naar een zich ontwikkelende samenleving na de eerste realisatie.

Een jaarrapportage is niet compleet zonder vooruitblik naar de toekomst. Voor Oosterwold zal deze in 2021 vooral in het teken staan van de besluitvorming over de openstelling van de tweede fase en de uitwerking van de afvalwaterzuivering in fase 1.

Werner Brouwer

Gebiedsregisseur Oosterwold

Hoofdstuk 1: Inleiding

In Oosterwold werken de gemeenten Almere en Zeewolde, 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 ontwikkelt. 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 bepalen initiatiefnemers voor een gebied van meer dan 4.300 hectare zelf hoe de woningen, de bedrijven en ook het landschap worden gevormd. 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 draagt Oosterwold niet alleen bij aan de regionale voedselproductie, maar ook aan de woon-, zorg- en recreatieaspecten die hierbij horen. Deze manier van ontwikkelen zorgt voor een vergaande samenwerking tussen (toekomstige) burens, waardoor niet alleen een bijzonder gebied maar ook een bijzondere samenleving kan ontstaan.

Almere en de Noordvleugel van de Randstad

Oosterwold ontwikkelt zich in de context van de ontwikkeling van Almere als onderdeel van de Noordvleugel van de Randstad. Deze regio is voor Nederland een belangrijke economische motor. Ook in de toekomst moet dit een sterke, internationaal concurrerende regio zijn, met een aantrekkelijk vestigingsklimaat, goede bereikbaarheid en unieke natuur- en recreatiegebieden in en rond het Markermeer-IJmeer. Deze toekomstvisie is vastgelegd in de Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer.

Foto: Oosterwold in vogelvlucht



In 2020 is vanuit het Handelingsperspectief een integrale visie opgesteld op het schaalniveau van de Oostflank, het 'Perspectief Oostflank MRA – Klaar voor de toekomst'. De werkplaats Oosterwold vormde afgelopen jaar een van de vier werkplaatsen die voedend waren voor het opstellen van dit perspectief. Binnen de werkplaats Oosterwold is gedurende 2020 de gewenste rol- en positie van Oosterwold binnen de lange termijn ontwikkeling van Almere en de Oostflank onderzocht, en gekeken naar de bijdrage die Oosterwold levert aan de, binnen het Handelingsperspectief opgestelde, uitgangspunten- en principes van succesvolle groei. Op basis van de resultaten is de rapportage 'Oosterwold, het meest landelijke en groene stadsdeel van de Oostflank' opgesteld.

Gemeenschappelijke regeling Gebiedsontwikkeling Oosterwold

De gebiedsontwikkeling Oosterwold wordt uitgevoerd onder een gemeenschappelijke regeling conform het bepaalde in de Wet gemeenschappelijke regelingen (artikel 8 lid 3) Algemene Wet Bestuursrecht en de Gemeentewet onder de naam 'gemeenschappelijke regeling gebiedsontwikkeling Oosterwold' (GR Oosterwold). In deze regeling is de gemeente Almere aangewezen als centrumgemeente. De gemeente Almere voert de administratie voor deze gemeenschappelijke regeling. Binnen de gemeentelijke administratie is een voorziening kostenverhaal Oosterwold in het leven geroepen, waarbinnen alle lasten en baten (bijdragen partijen en exploitatiebijdragen) worden geadministreerd. De administratie van de GR Oosterwold maakt deel uit van de jaarrekening van de gemeente Almere. Voor de GR Oosterwold is er dan ook geen sprake van een aparte accountantsverklaring.

Hoofdstuk 2: Ambitie Oosterwold

Voor de ontwikkeling van Oosterwold zijn in de ontwikkelstrategie Land-Goed voor Initiatieven zes inhoudelijke ambities vastgelegd, deze zijn uitgewerkt in de Intergemeentelijke Structuurvisie en het Chw bestemmingsplan voor de eerste fase van Oosterwold. In de evaluatie van Oosterwold in 2020 zijn deze ambities opnieuw bevestigd, met ruimte om in te spelen op de actuele vraagstukken en de vraagstukken van de toekomst. De gemeenteraad van Zeewolde en de Raad van Almere hebben respectievelijk in december 2020 en maart 2021 ingestemd met het voorstel om op basis van deze evaluatie te starten met de voorbereidingen voor de volgende fase van Oosterwold.



Oosterwold ontwikkelt zich organisch

Oosterwold wordt ontwikkeld door initiatiefnemers in het gebied zelf. Dat kunnen bewoners zijn, ondernemers, instellingen en organisaties die als gebruiker optreden. Zij worden uitgenodigd om een eigen plaats in het gebied te vinden, plannen te maken en uit te voeren, en eraan bij te dragen dat het gebied zich blijft ontwikkelen. Mensen maken de stad.

Oosterwold biedt ruimte voor initiatief

Oosterwold wordt met zijn lage bebouwingsdichtheid een bijzonder groengebied met unieke kansen voor landelijke woon- en werkmilieus. De vraag naar landelijke woonmilieus is in de Noordelijke Randstad groot en het beschikbare aanbod is gering. Oosterwold voorziet dan ook zeker in een behoefte, en dat niet alleen voor mensen met een ruime beurs. Door de wijze waarop het gebied ontwikkelt, biedt Oosterwold ook kansen voor mensen met een modaal inkomen of lager om hun kavel en woning zonder subsidie te ontwikkelen.

Oosterwold is een continu groen landschap

Elke ontwikkeling van wonen of werken in Oosterwold wordt omringd door een vrije zone voor wegen, water, groen en stadslandbouw. Deze eenvoudige regel koppelt de realisatie van wonen en werken aan de ontwikkeling van het landschap en waarborgt de continuïteit van de groene ruimte.

Oosterwold heeft stadslandbouw als groene drager

Oosterwold biedt veel ruimte voor landbouw. Dat zal in de toekomst een andere landbouw zijn dan nu, zowel kwalitatief als kwantitatief. De agrarische productieruimte neemt af van 3.800 naar ruim 2.000 hectare, zodat het grondgebruik van Oosterwold voor minimaal circa 50% uit landbouw zal bestaan. De stadslandbouw draagt eraan bij om de relatie tussen stad en land en tussen mens en voedsel te herstellen en te versterken.

Oosterwold is duurzaam en zelfvoorzienend

Oosterwold voorziet zoveel mogelijk in eigen behoeften. Deze ambitie komt onder andere tot uitdrukking in de energievoorziening, maar ook in het sluiten van kringlopen (circulariteit) en oplossingen voor (afval)water.

Oosterwold is financieel stabiel

Oosterwold wordt op een radicaal andere wijze ontwikkeld dan bij gebiedsontwikkelingen in Nederland gebruikelijk is. De ontwikkeling van Oosterwold kent geen sturing op eindbeeld, maar op het proces. De kosten voor de gebiedsontwikkeling worden gedekt uit de exploitatiebijdrages die door initiatiefnemers worden afgedragen, deze bijdrages zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De overheid neemt pas maatregelen in het gebied wanneer hiervoor voldoende geld binnen is.

Om deze ambities waar te maken werken de vijf partners in Oosterwold samen. Deze samenwerking is vastgelegd in een drietal overeenkomsten: de Gemeenschappelijke Regeling gebiedsontwikkeling Oosterwold, de Samenwerkingsovereenkomst grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold en de Samenwerkingsovereenkomst Water in Oosterwold.

Hoofdstuk 3: Rapportage 2020

Het Bestuurlijk Overleg heeft op 26 maart 2020 het werkplan 2020 Oosterwold, Goed in beeld vastgesteld. Dit werkplan bestaat uit 8 hoofdlijnen. In deze rapportage doen we aan de hand van deze 8 hoofdlijnen verslag over 2020.

- 3.1 Aantallen initiatieven in beeld
- 3.2 Evaluatie Oosterwold eerste fase
- 3.3 Water
- 3.4 Infrastructuur
- 3.5 Bestemmingsplan fase 1: eerst wijziging, daarna herziening
- 3.6 Communicatie en participatie
- 3.7 Inbedding in en coördinatie met de gemeentelijke organisatie Almere en Zeewolde
- 3.8 Gezamenlijke agenda van de samenwerkingspartners Oosterwold

3.1 Aantallen initiatieven in beeld

Rode draad voor het gebiedsteam Oosterwold is het faciliteren van initiatieven en het oplossen/uitwerken van kwesties die daarbij komen kijken. De interesse voor deze organische vorm van gebiedsontwikkeling is en blijft groot. Een aantal feiten op een rijtje.

Door de grote belangstelling is er sinds juli 2019 een tijdelijke stop op de inschrijving via het intakeformulier, omdat het onzeker werd of nieuwe belangstellenden wel een plekje zouden kunnen krijgen in het (beschikbare deel) van het gebied. In 2020 hebben de laatste belangstellenden op de wachtlijst de mogelijkheid gekregen om een stip te zetten en hun kavel in te tekenen. Daarmee is duidelijk dat er voldoende ruimte is om vanaf april 2021 nieuwe initiatiefnemers de mogelijkheid te bieden om in Oosterwold aan de slag te gaan.

De interesse voor deze vorm van gebiedsontwikkeling blijft groot.

In 2020 zijn 226 Anterieuere Overeenkomsten getekend en 219 aanvragen voor een omgevingsvergunning in behandeling genomen.

Er hebben 300 transacties van grond plaatsgevonden, waaronder 2 transacties op gemeentegrond. Het merendeel van deze kavels betreft standaard wonen kavels, 32 transacties betreffen verkoop aan kavelwegverenigingen, daarnaast nog 18 overige kavels.

Er zijn in 2020 264 woningen opgeleverd. Dit brengt het totaal aan opgeleverde woningen op 680 (naast de 62 woningen die vóór 2011 op grondgebied van Oosterwold zijn gebouwd. Op deze 680 adressen staan per 31 december 1878 personen ingeschreven.

In tabel 1 is een overzicht van de grondverkoop 2020 per kavelttype en de woningaantallen en de grondopbrengsten (exclusief exploitatiebijdrage) opgenomen.

Tabel 1

Tabel kaververkoop 2020					
eigendom	kavelttype	aantal kavels/contracten	aantal woningen	aantal m2	grondopbrengst
RVB	Standaardkavel wonen	249	277	496.817	€ 19.603.561
RVB	Standaardkavel wonen / landschap	5	4	17.942	€ 347.804
RVB	Standaardkavel wonen / bedrijf	1	1	6.528	€ 173.219
RVB	Landschapskavel	3	3	18.008	€ 211.376
RVB	Bedrijfskavel	7	2	23.377	€ 385.210
RVB	Voorzieningenkavel - comm. (supermarkt)	1		29.024	€ 2.085.374
RVB	Nutsvoorziening	1		43	€ 906
RVB	Ontsluitingsweg (kavelweg)	31		44.788	€ 967.098
	<i>subtotaal</i>	298	287	636.527	€ 23.774.548
Almere	Standaardkavel wonen	1	1	2.040	€ 54.106
	Ontsluitingsweg	1		3.235	€ 48.654
	<i>subtotaal</i>	2	1	5.275	€ 102.760
Totaal		300	288	641.802	€ 23.877.308

Bron: rapport GISA - Notarieel getransporteerd financieel, Oosterwold (bedragen in euro's)
per 25 januari 2021

In tabel 2 is een overzicht van de woningaantallen op verkochte en getransporteerde kavels tot nu toe opgenomen (zowel RVB-gronden als gronden van de gemeente Almere).

Tabel 2 Woningaantallen totaal tot en met 2020

Boekjaar	Standaard wonen	St.wonen/ landbouw/ landschap	St.wonen/ landbouw	St.wonen/ landschap	St.wonen/ bedrijf	St.wonen/ maatsch.	Landbouw kavel	Landschaps kavel	Bedrijfs kavel	Totaal
2015	11	-	1	-	-	-	-	-	-	12
2016	40	-	-	-	-	-	-	-	-	40
2017	183	2	5	-	-	-	1	-	-	191
2018	343	-	-	-	-	1	-	-	-	344
2019	390	-	-	-	-	-	11	1	-	402
2020	278	-	-	4	1	-	-	3	2	288
Totaal	1.245	2	6	4	1	1	12	4	2	1.277

In de bijlage (pagina 27) zijn de initiatievenkaarten Oosterwold uit januari 2020 en december 2020 opgenomen. Hiermee wordt het ontwikkeltempo duidelijk zichtbaar.

De opbrengsten uit de grondverkoop van de standaardkavels wonen zijn conform de daarover vastgelegde afspraken in de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 afgedragen aan het Fonds Verstedelijking Almere.

In 2020 is € 18.5 miljoen betreffende RVB-gronden afgedragen aan dit Fonds. Dit brengt het totaal van de afgedragen RVB-gronden op € 57.8 miljoen. Daarnaast is in 2020 nog € 0.1 miljoen betreffende gronden van de gemeente Almere afgedragen.

Tabel 3 Afdracht Fonds Verstedelijking Almere

Tabel afdracht Fonds Verstedelijking Almere			
Afdracht t/m 2019			
RVB gronden	Standaardkavels wonen RVB gronden	€	39.366.421
gemeentegronden	Weidekavels Paradijsvogelweg	€	399.494
gemeentegronden	Standaardkavels wonen	€	1.114.074
		€	1.513.568
Afgedragen t/m 2019		€	40.879.989
Afdracht in 2020			
RVB gronden	Standaardkavels wonen RVB gronden	€	18.480.558
gemeentegronden	Standaardkavel wonen plus kavelweg	€	102.760
Afgedragen in 2020		€	18.583.318
Totaal afgedragen		€	59.463.307

Op Rijksgronden is grond geleverd voor 1227 woningen van de 7.000 woningen op standaardkavels waarover een afspraak over de afdracht aan het Fonds Verstedelijking is gemaakt. (Het totaal aantal woningen op alle soorten kavels is dus 1277, op standaardkavels en afgedragen aan FVA 1227).

In hoofdstuk 5.3 (pagina 20) is een overzicht opgenomen van de stand van zaken van de verkoop van gronden van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere ten opzichte van de beschikbare voorraad. Deze voorraad is opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden en gemeentegronden Oosterwold.

Eerste initiatief op ontwikkelaarsgronden

In Oosterwold liggen naast gronden van het Rijksvastgoedbedrijf ook gronden in eigendom van ontwikkelaars. In 2020 is het eerste initiatief op ontwikkelaarsgronden van start gegaan. Vastbouw ontwikkelt – volgens de ontwikkelprincipes van Oosterwold – 372 woningen, waaronder 172 woningen in het midden/hoger segment huur, 200 koopwoningen, 2 supermarkten een foodcourt.

3.2 Evaluatie Oosterwold eerste fase

Bij de evaluatie in 2016 is afgesproken dat de gebiedsontwikkeling Oosterwold in 2019 opnieuw geëvalueerd wordt. In 2019 is besloten om besluitvorming over de evaluatie te verschuiven naar de eerste helft van 2020. De evaluatie van de eerste fase van Oosterwold is in het tweede kwartaal afgerond. De bestuurlijke partners staan nog steeds achter de 6 oorspronkelijke ambities. De gemeenteraad van Zeewolde heeft in december 2020 ingestemd met het starten van de voorbereidingen voor de tweede fase, de raad van Almere nam dit besluit in maart 2021.

Om eind 2021 een openingsdatum voor de tweede fase te kunnen voorleggen aan de raden van Almere en Zeewolde, is nadere uitwerking nodig. Deze uitwerkingsopdrachten gaan onder meer over een ruimtelijke verkenning, de vertaling van de lessen die zijn geleerd uit de afgelopen jaren, maar ook over de verdere ontwikkeling van de organisatie en de *governance*.

3.3 (Afval)water

In 2020 zijn er op het dossier (afval) water veel zaken onderzocht, gerapporteerd, in participatieve werkgroepen inhoud gegeven en adviezen en besluiten aan het Bestuurlijk overleg voorgelegd.

Opsomming werkgroepen, onderzoeken, rapportages in het dossier water in 2020:

- Werkgroepen SOK-water:
 - o WaterLab Flevoland, o.a. praktische start in Oosterwold en EFRO-subsidieaanvraag
 - o Ontheffing zorgplicht stedelijk afvalwater + variantenstudie onderzoek decentrale uitwerking en centrale terugval optie
 - o Monitoring waterkwaliteit en -kwantiteit
 - o Risicoanalyse watersystemen
 - o Inventariseren gebruikerservaring
 - o Vergunningverlening en een loketfunctie
 - o Wateroverlast systematiek Oosterwold
 - o Waterbeheer Oosterwold + watergangen en aansluitingen
 - o Samenwerking vergunningverlening (omgevingswet)
- Werkgroep afvalwater met Platform Oosterwold (diverse deelonderwerpen)
- Onderzoek meten en verbeteren IBA's (Individuele Behandeling Afvalwater) door LeAF
- Onderzoek bodemlozingen in Oosterwold door Deltares
- (Markt)-consultatie decentrale zuivering door Bureau de Bont
- Voorbereiden vormgeven Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) door Ambient
- Evaluatie (Oogstdocument) SOK-water 2018-2020 en nieuwe SOK-water 2021-2024 door Bureau de Bont
- Ontwerp Hoofd gemeente riool door RHDHV
- Onderzoek pathogenen en microvervuilingen door LeAF.

Foto: De Vlierveldenpluktuin van Reg & Dianne: "Een kans die we niet onbenut konden laten".



In 2020 zijn een aantal besluiten genomen over afvalwater in Oosterwold, die leiden tot vervolgacties in de komende twee jaar. Er blijft veel aandacht voor de verdere uitwerking van oplossingen voor het afvalwatersysteem. Initiatiefnemers worden gefaciliteerd bij de verdere doorontwikkeling van hun IBA's en CBA's (Collectieve Behandeling Afvalwater), zodat de werking verbetert en deze binnen twee jaar na ingebruikname gaan voldoen aan de lozingsnormen. De experimenten van het WaterLab Flevoland lopen sinds 2019 en leveren input in de discussie en voor de keuzes van afvalwaterzuivering in met name fase 1A.

In oktober 2020 is besloten om initiatiefnemers in gebied 1B verplicht via een eigen rioolleiding aan te sluiten op een nieuw aan te leggen gemeentelijk transportriool langs de polderwegen, vergelijkbaar met de aansluiting van kavelwegen op polderwegen. Voor bestaande initiatieven in gebied 1A waar de afvalwaterzuivering na twee jaar blijvend niet op orde blijkt te zijn, dient dit tevens als een alternatief voor het zelf zuiveren van afvalwater. Daarnaast worden andere alternatieven en tijdelijke voorzieningen uitgewerkt. Waar mogelijk zullen deze thema's in overleg met initiatiefnemers en onder andere leveranciers worden opgepakt.

De mogelijkheid tot legalisering door de gemeente Almere van bestaande bodem en/of grondwaterlozingen in fase 1A wordt uitgezocht in overleg met het Waterschap Zuiderzeeland.

In 2021 zullen de Gemeente Almere en Waterschap Zuiderzeeland een keuze maken voor een decentrale of centrale afvalwaterzuivering. Bij de decentrale variant komt er een lokale afvalwaterzuivering voor het zuiveren van afvalwater en het terugleveren van grondstoffen en water in Oosterwold. Centraal zuiveren via de Afval Waterzuiveringsinstallatie (AWZI) in Almere Buiten is daarbij het alternatief.

In aanloop naar deze besluiten zijn en worden het Platform Oosterwold en bewoners in diverse werkgroepen nauw betrokken bij alle aspecten en onderzoeken. Ze participeren bij de uitwerkingen, vervolgacties en besluiten.

De samenwerkingsovereenkomst Water die eind 2020 afliep, wordt na een evaluatie (oogstdocument) eind 2020, voor de komende drie jaar vernieuwd en verlengd.

3.4 Infrastructuur en wegen

In 2020 zijn 6 aansluitingen van kavelwegen op polderwegen bouwrijp gemaakt en 6 woonrijp. De aanleg van de nieuwe polderweg Hippias van Elisweg voor de ontsluiting van een deelgebied is met de voorbelasting gestart, evenals de voorbereiding van de Harriet Martineauweg als noordelijke ontsluitingsweg vanaf de Ibisweg ten behoeve van bedrijfsvestigingen langs de A27. In het kader van de Nota Omslag Grootchalige Werken (NOGW) Hout heeft de gemeente Almere de Kievitsweg gereconstrueerd, die belangrijk is voor de ontsluiting van Oosterwold.

Om de verkeersveiligheid in het gebied te waarborgen is besloten om op de polderwegen versneld tijdelijke fietspaden aan te leggen. In 2020 is het eerste tijdelijke vrij liggende fietspad langs de Tureluurweg gerealiseerd. Verder zijn herstelwerkzaamheden aan de bestaande polderwegen Tureluurweg, Goudplevierweg en Paradijsvogelweg uitgevoerd of voorbereid. De werkgroep Polderwegen worden samen met de initiatiefnemers besproken en afgestemd.

In overleg met de geslaagde Pilot werkgroep Kavelwegen-30 km is voor alle kavelwegen in Oosterwold een overall aanvraag verkeersbesluit 30-km zone voor alle bestaande en komende kavelwegen ingediend. Op de Paradijsvogelweg ter hoogte van het buurtschap zijn verkeersremmende maatregelen getroffen die in 2021 worden uitgebreid plus een verkeersbesluit van 30km. De ontsluiting van o.a. de toekomstige Lidl op de verlengde Tussenring en afslag 6 op de A6 is voorbereid en wordt aangelegd voor de voorgenomen opening van de Lidl voor de zomer 2021. De samenwerking in de voorbereiding en uitvoering van infrastructurele werken is eind 2020 echt van start gegaan met Stadsruimte.

3.5 Bestemmingsplan fase 1: eerst wijziging, daarna herziening

Het wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold is gestart in 2020 en wordt in de zomer van 2021 vastgesteld. Hierin is het gewijzigd beleid ten aanzien van slagschaduw, geluid, ecologie en archeologie verwerkt en beslisbomen daarop aangepast. In 2020 is ook gestart met de herziening van het Chw bestemmingsplan. Dit mede naar aanleiding van de evaluatie Oosterwold en versneld door het voorbereidingsbesluit supermarkten dat de gemeente in juli 2020 nam. Naar verwachting zal het herziene bestemmingsplan eind 2021 worden vastgesteld.

3.6 VTH en handhaving

De taskforce vergunningen is gedurende 2020 volop nodig geweest om de vele vraag- en knelpunten op het gebied van vergunningen, maar ook bestemmingsplannen en handhaving vorm en snelheid van handelen te geven. In 2020 is in overleg met initiatiefnemers een handhavingsstrategie op hoofdlijnen voor Oosterwold vastgesteld. Deze strategie is een aanvulling op de algemene handhavingsstrategie in Almere, en richt zich op de onderwerpen die specifiek zijn voor Oosterwold. Het gaat daarbij met name om de spelregels voor roodkavel, kavelwegen, doorwaadbaarheid en stadslandbouw. Gedurende 2020 is gestart om alle goedgekeurde ontwikkelplannen en vergunningen in kaart te brengen en afwijkingen in beeld te brengen zodat dit een aanleiding kan zijn van handhaving. Per 2021 zijn twee handhavers voor een periode van twee jaar aangesteld om de handhavingspraktijk verder te ontwikkelen.

3.7 Voorzieningen

De belangstelling voor de standaardkavel wonen in Oosterwold is groot, maar in 2020 groeide ook de belangstelling van bedrijven en voorzieningen. In 2020 hebben zich 3 initiatieven gemeld voor de vestiging van supermarkten in het gebied; een vestiging van de Lidl is inmiddels in aanbouw. De gemeente Almere heeft in juli 2020 een voorbereidingsbesluit supermarkten genomen, waardoor nieuwe aanvragen voor supermarkten een jaar lang 'on hold' worden gezet. In de geplande herziening Chw bestemmingsplan zullen regels worden opgenomen om de gewenste fijnmazige supermarktstructuur in Almere Hout te waarborgen.

In 2020 is in een enquête over basisscholen Oosterwold geïnventariseerd aan welk type basisonderwijs inwoners de voorkeur geven. De eerste school zal in 2022 van start gaan, op een reeds aangewezen locatie. Een werkgroep Onderwijs met vertegenwoordigers van geïnteresseerde

schoolbesturen en (toekomstige) bewoners werkt samen met de gemeente aan een huisvestingsplan.

Om het projectbureau van de gebiedsorganisatie Oosterwold in Oosterwold te kunnen vestigen zijn voorbereidingen als ontwerp, grondaankoop en overleg met collega's en OR in 2020 gestart. Doel is na de zomer 2021 het projectbureau in het gebied te hebben gerealiseerd.

3.8 Participatie

Waar participatie en samenwerking de basis van Oosterwold is, roepen de rollen en verantwoordelijkheden die hierbij horen en de verwachtingen over en weer ook vragen op. Daarom is een participatiestrategie opgesteld als kader voor de verdere vormgeving van participatie in Oosterwold. In de participatiestrategie wordt rekening gehouden actuele inzichten over burger- en overheidsparticipatie, en zijn de uitgangspunten en voorgestelde werkwijze in lijn met aanstaande wijzigingen in de wetgeving, zoals Omgevingswet en Participatieverordening. Naast een theoretisch kader en een duiding van de actuele context, vormt het implementatieplan onderdeel van de participatiestrategie. Dit implementatieplan geeft ruimte voor interpretatie. In oktober 2020 is de Participatiestrategie vastgesteld.

Naast de vertegenwoordiging van initiatiefnemers in het Platform Oosterwold zijn er in 2020 ruim 10 werkgroepen actief. In wisselende samenstelling denken initiatiefnemers mee over onderwerpen, bijvoorbeeld polderwegen, stadslandbouw, kavelwegen, doorwaadbaarheid, onderwijs, waterzuivering, voorzieningen, buurtbus en betaalbaar wonen. Ook in het waterdossier (zie 3.3.) is er een grote mate van participatie van bewoners bij onderzoeken en werkgroepen.

3.9 Inbedding in en coördinatie met de gemeentelijke organisatie Almere en Zeewolde

De gebiedsontwikkeling Oosterwold vindt in fase 1 plaats op het grondgebied van de gemeente Almere. We stemmen dagelijks met de gemeente af over allerlei fysieke en sociale aspecten binnen Oosterwold. Deze afstemming betreft zowel uitvoeringskwesties als beleidsmatige vraagstukken. Daarbij gaat het niet alleen om kwesties in het fysieke domein, zoals de infrastructuur, de afval(water)inzameling, bedrijvenvestigingen en de toegankelijkheid van hulpdiensten. Het gaat ook om sociale vraagstukken die ontstaan in het gebied, zoals onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen.

In 2020 vond de afstemming over de diverse thema's plaats in diverse werkgroepen waarin zowel de gemeente Almere als de gebiedsorganisatie Oosterwold zijn vertegenwoordigd. Het coördinatieteam bewaakte het overzicht.

Het afstemmen met en meenemen van de gemeente Zeewolde heeft meer aandacht gekregen vanwege de nieuwe rol in de tweede fase en de inbedding in hun organisatie. Zo neemt sinds begin 2020 een teamleider van de gemeente Zeewolde deel aan het tweewekelijkse Ambtelijk Opdrachtgeversoverleg. Ook is een vacature voor een projectleider realisatie ingevuld door een collega uit Zeewolde.

3.10 Gezamenlijke agenda van de samenwerkingspartners Oosterwold

In Oosterwold werken de gemeenten Almere en Zeewolde, het Rijksvastgoedbedrijf, provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland samen aan de bijzondere manier van gebiedsontwikkeling in Oosterwold. De manier van ontwikkelen zorgt niet alleen voor een vergaande samenwerking tussen (toekomstige) burens, maar vraagt om voortdurende en intensieve afstemming tussen de samenwerkingspartners op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

In de tweede helft van 2020 zijn in aansluiting op de resultaten van de evaluatie bij de partners de strategische onderwerpen voor de gezamenlijke agenda voor 2021 en 2022 geïnventariseerd. Dit is buiten de reguliere overlegstructuur gedaan in een zogenoemd BOT-overleg (lees: Benen Op Tafel). Onderwerpen die in 2021 extra aandacht op de bestuurlijke tafel verdienen zijn:

- Strategische visie
- Samenlevingsopbouw
- Bereikbaarheid
- Landschapsstructuur en natuur
- Woningbouwaantallen
- Sturingsconcept Oosterwold
- Water

Het eerste themaonderwerp dat in 2021 wordt behandeld is de samenlevingsopbouw. Dit hangt samen met een in 2020 gehouden onderzoek naar de ontwikkeling van de samenleving in Oosterwold. De onderzoeksresultaten zijn begin 2021 gepubliceerd in het rapport *Wonen tussen gelijkgestemden. Community-vorming in Oosterwold*.

Eemvallei Oosterwold

Eind 2016 werd de Eemvallei programmatisch gereserveerd voor Staatsbosbeheer en Flevolandschap zodat zij daar onder de vlag van het Programma Nieuwe Natuur aan de slag konden met de realisatie van de Eemvallei. Inmiddels is de eerste fase van de Eemvallei Zuid gerealiseerd door Staatsbosbeheer en is Flevolandschap gestart met Noorderwold.

Hiermee zijn nog niet alle hectares uit de programmatische reservering ingevuld terwijl de programmatische reservering eind 2019 afliep. Om die reden werd de reservering in stappen verlengd tot 31 december 2021. In deze periode onderzoeken partijen gezamenlijk onder welke voorwaarden de Eemvallei alsnog tot ontwikkeling kan komen. Om dit onderzoek te begeleiden is in 2020 een aanjager gestart.

Windpark Zeewolde

In 2020 is Windpark Zeewolde gestart met de realisatie van de windmolens. Deze windmolens hebben een grote impact op de ontwikkeling van Oosterwold. In 2017 is door de bestuurlijke partners afgesproken dat de afspraken over de gelijktijdige ontwikkeling van Oosterwold en het Windpark, de wijze van ontwikkelen van Oosterwold, de stilstandsvoorziening en de vergoeding daarvoor zou worden vastgelegd in een intentieovereenkomst met het Windpark. Deze

overeenkomst is nog niet tot stand gekomen, in 2020 zijn de gesprekken om te komen tot deze overeenkomst hervat.

Grondprijzen Oosterwold

In 2020 zijn de kavels in Oosterwold opnieuw getaxeerd om zo de prijzen per 1-1-2021 te kunnen vaststellen. De grondwaarde voor de standaardkavel wonen is daarbij opnieuw gestegen, dit is het gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De woningprijzen in de regio Almere stegen fors, de stijging van de bouwkosten is lager, waardoor de grondwaarde stijgt.

Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Oosterwold

De samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Oosterwold (ondertekend in 2014, aangevuld met een allonge in 2016) liep af op 31-12-2020. Daarom is in 2020 samen met het RVB, de gemeente Almere en de gemeente Zeewolde gestart met het maken van een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst. Omdat de overeenkomst niet op tijd kon worden afgerond en ondertekend, zijn de bestaande overeenkomsten verlengd tot 31 maart 2021.

Foto: het pad van Eemvallei zuid eindigt bij een paardenbak in een doorwaadbare zone



Hoofdstuk 4: Risicoanalyse

De fase waarin het project zich nu bevindt vraagt om een stevige grip op de risico's voor alle partijen. In 2020 is de risicoanalyse Oosterwold samen met de partners geactualiseerd. We hebben door diverse maatregelen de volgende risico's kunnen afschalen als toprisico:

1. **Zorgplicht kavelwegen** - Er is duidelijkheid/inzicht over de zorgplicht, het onderwerp is ook op diverse manieren belegd in overlegstructuren, daarmee is het risico kleiner geworden. Als de situatie zich wijzigt en Oosterwold binnen de bebouwde kom gaat vallen, dan zal dit risico weer hoger op de agenda komen.
2. **Vertraging vergunningverlening** - Er zijn goede afspraken gemaakt over de wijze waarop wordt beoordeeld of de kosten van partners ten laste van de exploitatiebegroting kunnen worden gebracht. Dit laat onverlet dat er ten aanzien van de kosten bij partners nieuwe risico's kunnen ontstaan, maar deze zijn op dit moment nog niet aan de orde.
3. **Capaciteit/kosten partners** - Er zijn goede afspraken gemaakt over het ten laste van de exploitatie brengen van de kosten.
4. **Exploitatiebijdrage grote ontwikkelaars** – Het was de vraag of grote ontwikkelaars met een grondpositie bij de start van realisatie via een anterieure overeenkomst de exploitatiebijdrage zullen afstaan. Nu de eerste projectmatige ontwikkeling dit wel heeft gedaan, lijkt de kans daarop kleiner.
5. **Continuïteit** - Dit risico is kleiner geworden nu de evaluatie is afgerond waarmee de bestuurders van Oosterwold de ambities hebben herbevestigd. Begin 2021 ontstaat duidelijkheid over besluitvorming in de raden en zullen de uitwerkingsopdrachten ter voorbereiding op de tweede fase een belangrijk deel van het werkplan 2021 vormen.
6. **Handhaving** – De handhavingsstrategie is vastgesteld en gecommuniceerd naar de initiatiefnemers. Ook zijn 2 handhavers aangesteld in Oosterwold. Hiermee is de kans dat ambities en uitgangspunten niet worden gerealiseerd verkleind.
7. **Archeologie** – Door zo snel mogelijk te starten met onderzoek voor fase 1B wordt inzichtelijk hoeveel en waar archeologische vindplaatsen liggen. De uitgifte van landschapskavels op archeologische vindplaatsen biedt ruimte voor inpassing van vindplaatsen. Het risico dat er minder te ontwikkelen gebied overblijft dan gedacht, wordt hiermee voldoende beheerst.
8. **Invulling hindercontouren** - Risico blijft, maar is niet groot en kan worden beheerst met bekende maatregelen. Via de uitgiftestrategie kunnen we onderzoeken of en hoe we dit gebied aantrekkelijk kunnen/moeten maken voor bedrijven. Vanuit financieel oogpunt kunnen we bij een achterblijvende uitgifte via de actualisatie van de exploitatiebegroting bijsturen. Dat is op dit moment nog niet aan de orde omdat fase 1B op dit moment nog niet beschikbaar is voor uitgifte.
9. **Waterkwantiteit** - Onvoldoende waterberging is meegenomen in de risicoanalyse water.
10. **Waterbeheer** - Adequate beheer van de waterzuivering is meegenomen in de risicoanalyse water.

Daarnaast hebben we naar aanleiding van de actualisatie 16 risico's opgenomen als toprisico in ons werkplan 2021. In volgorde van belangrijkheid:

Risico's:

1. Stikstofproblematiek
2. Bodemdaling
3. Vrije ruimte
4. Niet verhalen van de kosten
5. Waterkwaliteit
6. Participatie bewoners t.o.v. wetten/regels
7. Gebrek aan sociale voorzieningen
8. Concurrentie sociale voorzieningen in fase 2
9. Alternatieve invulling zorgplicht afvalwater fase 1A
10. Eindgebruikersfilosofie
11. Ruimtelijke claims/ maatschappelijke opgaven
12. Verwatering oorspronkelijke doelstellingen
13. Windmolens
14. Beschikbaarheid grond
15. Geluidsnormering
16. Eigenaarschap IBA's

Foto: de buurtspeeltuin bij Bosveld 2



Hoofdstuk 5: Beeld gebiedsorganisatie Oosterwold in 2020

5.1. Gebiedsorganisatie Oosterwold

Sinds de start van de uitvoering Oosterwold is het gebiedsteam Oosterwold meegegroeid met het gegroeide aantal initiatiefnemers en bijbehorende opgaven. Daarnaast is er sprake van een flexibele schil van medewerkers die bij/via de gemeente Almere of extern worden ingehuurd. Voor de komende periode wordt eveneens gekeken naar de mogelijkheden om functies in te vullen vanuit de andere partners (gemeente Zeewolde, provincie Flevoland, RVB en waterschap Zuiderzeeland).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de formatie per december 2020 ingedeeld in vast, flexibel en gedetacheerd.

Tabel 7 Formatie Oosterwold december 2020

Beroepsnaam	FTE begroting 2020	Invulling formatie per december 2020		
		Vast	Inhuur	Detachering
Eigen formatie				
Gebiedsregisseur	1,00		0,89	
Programmasecretaris	1,00	0,89		
Secretaresse	1,00	1,00		
Projectmanager (Strategie & organisatie)	1,00	1,00		
Projectmanager (Initiatieven & uitgifte)	1,00	1,00		
Projectmanager (Voorbereiding & uitvoering)	1,00		0,78	
Werkvoorbereider / tekenaar	1,00		0,50	
Medior adviseur uitgifte & vastgoed	1,00	1,00		
Junior adviseur uitgifte & vastgoed	0,50			
Projectassistent	1,00	1,00		
Adviseur zelfbouw	4,67	4,73		
Junior adviseur uitgifte & vastgoed			1,00	
Junior adviseur uitgifte & vastgoed			1,00	
Planeconoom			0,56	
Projectleider (Realisatie)			0,89	
Projectleider (Realisatie)			0,50	
Detachering				
Senior communicatieadviseur				0,94
Projectcontrol				0,89
Inzet GEO data				1,54
Verbindingsofficier VTH				0,22
Jurist Grondzaken				0,67
Totaal Kostenverhaal Oosterwold	14,17	10,61	6,11	4,27

20,99

5.2. Huisvesting in het gebied



Een ontmoetings- en werkplek in Oosterwold draagt bij aan het met de partijen samen faciliteren van de initiatiefnemers. Op dit moment is de gebiedsorganisatie nog gehuisvest in het stadhuis van de gemeente Almere, maar de gebiedsorganisatie gaat naar het gebied zelf verhuizen. Door corona is een vertraging opgetreden in de voorgenomen planning. De daadwerkelijke realisatie is doorgeschoven naar 2021. De verhuizing naar het gebied heeft een aantal voordelen, zoals:

- ✓ Goede zichtbaarheid in het gebied;
- ✓ Laagdrempelig contact met de gebiedsorganisatie in het gebied. Een locatie in het gebied voor ontvangst, voorlichting en werkplekken voor samenwerkingspartners;
- ✓ Eén loket voor gebiedsorganisatie, gemeente en waterschap;
- ✓ Mogelijke centrumfunctie voor participatie met inwoners in het gebied;
- ✓ Mogelijk dubbel gebruik met buurtvoorzieningen in de avonden.

De planning voor de huisvesting naar het gebied is in hoofdlijnen:

Periode	Activiteit
maart – april 2021	Aanbesteden casco bouw projectbureau
maart 2021	Grondverwerving, huurcontract met gemeente
juni – juli 2021	Vergunningverlening
juli – oktober 2021	Bouw, inrichten en verhuizen
november 2021	Huisvesting in het gebied

5.3 Financiën

In onderstaande tabel staat de door het BOO vastgestelde begroting 2020. Daarnaast zijn de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten opgenomen. Een toelichting op de posten staat onder de tabel.

Tabel 8 Voorziening kostenverhaal Oosterwold 2020

Kostenverhaal Oosterwold	Begroting 2020	Werkelijk 2020	Afwijkingen 2020
1a. Kosten van onderzoek (bestemmingsplannen)	75.000	63.402	11.598
1b. Kosten onderzoek archeologie + begeleiding	0	728	-728
1c. Kostenverrekening partners	50.000	0	50.000
1d. Kosten dossiers vanuit evaluatie en afvalwater	150.000	0	150.000
2a. SBA binnen plangebied (civiele investeringen)	4.135.000	1.574.066	2.560.934
2b. Voorbereiding, toezicht uitvoering (14%)	578.900	431.107	147.793
2c. Kosten aanleg transportriool (incl.VTU)	0	49.950	-49.950
3. Verrijken bestaande bossen	0	0	0
4. Infra en groen bij voorzieningen	120.000	4.725	115.275
5. NOGW Hout (bovenwijkse voorzieningen)	933.333	678.058	255.275
6. SBA buiten plangebied	0	0	0
7. Bijdrage Groen blauwe casco	20.000	19.688	313
<i>subtotaal 1 t/m 7</i>	<i>6.062.233</i>	<i>2.821.723</i>	<i>3.240.510</i>
<i>8. Plan- en organisatiekosten</i>	<i>3.241.748</i>	<i>2.220.686</i>	<i>1.021.062</i>
RVB	440.734	440.734	0
Zeewolde	125.924	125.927	-3
Almere	62.962	62.963	-1
Almere (FVA)	62.962	62.963	-1
<i>Terugbetaling voorfinanciering partners</i>	<i>692.582</i>	<i>692.587</i>	<i>-5</i>
Componenten kostenverhaal Oosterwold	9.996.563	5.734.996	4.261.567
Exploitatiebijdragen initiatiefnemers	-8.400.000	-6.550.755	-1.849.245
Exploitatiebijdragen 3e partijen grondeigenaren	0	-686.260	686.260
Initiatiefnemers archeologisch onderzoek	-378.624	-367.721	-10.903
Opbrengsten roodrechten SBB	0	0	0
Oosterwold: verrekening verkoopkosten RVB	-1.877.000	-1.876.799	-201
Opbrengsten	-10.655.624	-9.481.535	-1.174.090
SALDO	-659.061	-3.746.539	3.087.478

Kosten van onderzoek (in het kader van het bestemmingsplan)

In 2017 is gestart met de nulmetingen in het kader van de monitoring van de bestemmingsplan aspecten (water, verkeer en ecologisch onderzoek). Deze onderzoeken hebben ook in 2020 plaatsgevonden.

Kosten onderzoek archeologie

De kosten voor het collectief archeologisch onderzoek zijn niet verwerkt in de exploitatiebegroting. Ze worden niet afgerekend via de door de initiatiefnemers af te rekenen exploitatiebijdrage, maar apart afgerekend met initiatiefnemers die een onderzochte kavel afnemen. Het archeologisch onderzoek is inmiddels afgerond, de archeologische vindplaatsen zijn gemarkeerd op de initiatievenkaart van Oosterwold.

Kostenverrekening partners

Geraamde kosten van het Waterschap 2020, voor zover niet opgenomen in post 'kosten van onderzoek' of 'SBA'.

Kosten dossiers vanuit evaluatie en afvalwater

Kosten afvalwater gemeente Almere € 74.458 geboekt op 'kosten van onderzoek' en 'kosten aanleg transportriool'.

SBA binnen plangebied

In 2020 zijn een aantal tijdelijke maatregelen uitgevoerd, zoals het opknappen van de Goudplevierweg, Tureluurweg en Paradijsvogelweg en de aanleg van een tijdelijk fietspad. Ook zijn weer aansluitingen van kavelwegen op polderwegen aangelegd.

Daarnaast zijn de voorbereidingen voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur/polderwegen voor de komende twee jaar in gang gezet. De definitieve reconstructie dan wel de nieuwe aanleg van polderwegen (Hippias van Elisweg en Harriet Martineauweg) inclusief de aanleg van fietspaden zijn voorzien in 2021 en verder. Enkele grote werken die gepland waren voor 2020 zijn vertraagd door langere voorbereidingstijden als gevolg van bijvoorbeeld aanbestedingen en voorbelastingtermijnen.

Vorbereiding, toezicht en uitvoering

Deze post hangt samen met de post SBA binnen plangebied. De kosten betreffen de inzet van projectmanagers en tekenaars en externe kosten voor het ontwerpen van een transportriool.

Kosten aanleg transportriool

Doorbelasting vanuit het Coördinatieteam betreffende een advies afvalwaterzuivering. Tot het moment dat duidelijk is waar de kosten van de aanleg van het transportriool worden geadministreerd worden gemaakte kosten onder deze regel geboekt.

Afdracht NOGW Hout

De afdracht aan de Nota Omslag Grootschalige Werken NOGW is gerelateerd aan de inkomsten uit de exploitatiebijdrages over het lopende jaar. In 2020 is € 933.333 begroot, het aandeel Oosterwold in de totale lasten NOGW Hout 2020 is € 413.892. De vordering voorinvestering vorig jaar opgenomen op de balans ad 264.165 is dit jaar ook afgerekend. Het saldo NOGW is daarmee weer 0.

Plankosten

De plankosten zijn in 2020 lager dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de post huisvesting in Oosterwold. De coronacrisis en het thuiswerken hebben tot gevolg gehad dat de plannen voor de huisvesting in het gebied aangepast moesten worden aan deze veranderde situatie. De bouw van het tijdelijke gebiedskantoor schuift door naar 2021.

Terugbetaling financiers

In 2017 is gestart met de terugbetaling van de voorfinanciering door partijen. Afgesproken is om de terugbetaling jaarlijks vast te stellen als percentage over de in het voorgaande jaar ontvangen exploitatiebijdrage. Hiermee is het tempo van afbetaling afhankelijk van de voortgang van de ontwikkeling. De percentages voor Almere, Almere (FVA) en Zeewolde zijn afgeleid van het eerder met het RVB overeengekomen percentage van 5% zodat iedere partij gelijktijdig afbetaald zal zijn.

In 2020 is € 692.587,- terugbetaald en is het saldo teruggebracht tot € 1.391.733,-.

Tabel 9: Terugbetaling voorinvesteringen

Bedragen in € 1,=

	Voorinvestering tot en met 2016	percentage terugbetaling	terugbetaling 2017	terugbetaling 2018	terugbetaling 2019	terugbetaling 2020	saldo terugbetalingsverplichting
RVB	2.100.000	5,0000%	118.582	295.001	360.032	440.734	885.651
Zeewolde	600.000	1,4286%	33.881	84.286	102.866	125.927	253.040
Almere	300.000	0,7143%	16.940	42.143	51.433	62.963	126.521
Almere (FVA)	300.000	0,7143%	16.940	42.143	51.433	62.963	126.521
	3.300.000		186.343	463.573	565.764	692.587	1.391.733

Opbrengsten uit exploitatiebijdragen

De ontwikkeling van Oosterwold wordt gedekt uit exploitatiebijdragen. De gebiedsorganisatie Oosterwold brengt deze bijdrage in rekening bij initiatiefnemers op het moment van ondertekening van de anterieure overeenkomst, bij indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning en bij publiekrechtelijke medewerking/notarieel transport.

De opbrengsten zijn bij de vaststelling van de begroting 2020 geraamd op € 8.4 miljoen. De werkelijke bijdragen in 2020 zijn € 6.6 miljoen. Er is een tendens zichtbaar van kleiner wordende kavels, waarbij de gemiddelde exploitatiebijdrage ook kleiner wordt. Het aantal contracten is conform raming, maar de gemiddelde exploitatiebijdrage per kavel is lager dan geraamd.

Opbrengsten exploitatiebijdragen 3^e partijen grondeigenaren

Voor de exploitatiebijdragen van derde partijen grondeigenaren geldt een ander regime waardoor deze exploitatiebijdragen apart geadmistreerd dienen te worden. In 2020 betreft dit de bijdragen van Vastbouw en Vattenfall.

Opbrengsten uit bijdragen archeologisch onderzoek

De kosten van archeologisch onderzoek uitgevoerd door de Gemeente Almere worden apart afgerekend met initiatiefnemers die een onderzochte kavel afnemen. In 2020 hebben 268 initiatiefnemers hun bijdrage betaald, totale opbrengst € 367.721,-. Het saldo van de kosten minus de bijdragen is per eind 2020 nog € 0,6 miljoen.

Verrekening verkoopkosten RVB

Bij de actualisatie van de exploitatiebegroting 2021 is geconstateerd dat de verkoopkosten die de gebiedsorganisatie maakt voor de verkoop van gronden van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) ten laste zijn gebracht van de exploitatiebegroting. Het Rijksvastgoedbedrijf en de Gebiedsorganisatie Oosterwold hebben met instemming van het Bestuurlijk Overleg Oosterwold afspraken gemaakt over de verrekening van deze verkoopkosten. Dit heeft over de periode 2018-2020 tot een mutatie in de voorziening Kostenverhaal Oosterwold van € 1.8 miljoen (positief) geleid. De raad is door middel van een raadsbrief geïnformeerd.

Saldo voorziening kostenverhaal

Per saldo wordt er eind 2020 een bedrag van € 3.746.539 toegevoegd aan de voorziening kostenverhaal Oosterwold. Hiermee komt de stand van de voorziening per 31 december 2020 op € 16.666.555

Tabel 10 Verloop voorziening kostenverhaal Oosterwold 2020

Stand 01-01-2020	12.920.016
Dotaties	9.481.535
Onttrekkingen	5.734.996
Stand 31-12-2020	16.666.555

De levensloopbestendige woning het Zuidhuis is een van de winnaars van de Architectuurprijs 2020.



5.4 Communicatie

Communicatie en informatie

In 2020 kreeg communicatie een meer strategische rol. In een participatiestrategie (zie 3.6) werd de kaders opgesteld voor de participatie en samenwerking met de initiatiefnemers. Daarnaast is de communicatie geoptimaliseerd met randvoorwaarden over inhoudelijke thema's (zoals afvalwaterzuivering, doorwaadbaarheid, handhaving) en actuele ontwikkelingen (PFAS-vraagstuk, stikstofproblematiek). Hiervoor moet de afstemming binnen de gebiedsorganisatie en met onze partners, maar ook het gesprek met de bewoners en initiatiefnemers in Oosterwold op een zorgvuldige wijze worden vormgegeven. In 2020 lag verder prioriteit bij communicatie over onderzoek c.q. de evaluatie Oosterwold én mogelijkheden voor profilering.

De reguliere middelen zoals de site maakoosterwold.nl en het handboek Oosterwold beschikken de initiatiefnemers over de actuele informatie die zij nodig hebben om hun plannen te realiseren. Het handboek volgt het proces dat initiatiefnemers doorlopen en nodigt uit om dit hele proces van begin tot eind te leren kennen. Met nieuwsbrieven en Facebook houdt de gebiedsorganisatie de belangstellenden op de hoogte van het laatste nieuws. De frequentie van de nieuwsbrief en -specials nam toe naar 22 edities (17 edities in 2019). Op de nieuwsbrief zijn 2.861 initiatiefnemers geabonneerd (2.480 abonnees eind 2019) en het aantal Facebook volgers groeide naar 2.193 (2.020 volgers in 2019).

Aandeslag-Trofee 2020

Een mooie kans voor profilering bood het winnen van de Aandeslag-Trofee 2020. De jury vindt de gebiedsontwikkeling een inspirerend voorbeeld in de geest van de nieuwe Omgevingswet. Deze wet vervangt in 2022 alle 26 wetten en regels voor wonen, ruimte, infrastructuur en water. De jury is positief verrast door de wijze waarop de inwoners in Oosterwold centraal staan. De Trofee is voor alle initiatiefnemers die al hebben laten zien wat deze omslag heeft betekend. Niet alleen voor hun eigen dromen maar ook voor het denken over de vraag wat de rol van de overheid eigenlijk is. Zie ook de film ['Oosterwold en de geest van de omgevingswet'](#).

Foto: Arjan Nijenhuis, lid managementteam ministerie Binnenlandse Zaken overhandigt de nominatie aan Werner Brouwer, gebiedsregisseur Oosterwold en Maaike Veening, wethouder gemeente Almere. Fotograaf: Maarten Feenstra.



Media

De aandacht van de media blijft onverminderd groot. Ze zijn nieuwsgierig naar de persoonlijke verhalen van initiatiefnemers en hoe de gebiedsontwikkeling uitpakt in de praktijk. Dit resulteerde in aandacht van (internationale) tv-stations als de ZDF, de regionale zender Omroep Flevoland en van (landelijke) kranten en vakbladen.

Bijeenkomsten, presentaties en evenementen

Door corona werden minder fysieke rondleidingen en excursies door het gebied georganiseerd voor overheden, scholen en andere belangstellenden. Ook werd een aantal evenementen zoals WeMakeTheCity en Oosterwold Ontkiemt afgelast. Wat wel door is gegaan:

- Voor toezichthouders en juridisch medewerkers van gemeente Almere organiseerde het gebiedsteam een bijeenkomst over het Chw bestemmingsplan Oosterwold;
- In een excursie met gemeente en de gebiedsorganisatie lichtte Staatsbosbeheer toe hoe zij om wil gaan met het verwijderen van en handhaven op ongewenste situaties op hun terrein.
- In de zomer 2020 trok 'Kris Kras door Almere' honderden belangstellenden. Deze fietsroute langs diverse lokale ondernemers en initiatiefnemers werd georganiseerd door Stichting Art Culture in samenwerking met de gemeente Almere.
- Ook werden diverse (online) bijeenkomsten georganiseerd over specifieke thema's die spelen in Oosterwold: Makelaars en ontwikkelaars werden bijgepraat over de ambities en spelregels voor Oosterwold; Vijf scholen vertelden hoe zij om willen gaan met de uitkomsten van een bewonersenquête over basisonderwijs in Oosterwold. De dialoog over stadslandbouw ging van de gebiedsorganisatie over naar de WUR.

Foto: kinderen spelen op de autoluwe Hannah Arendtweg



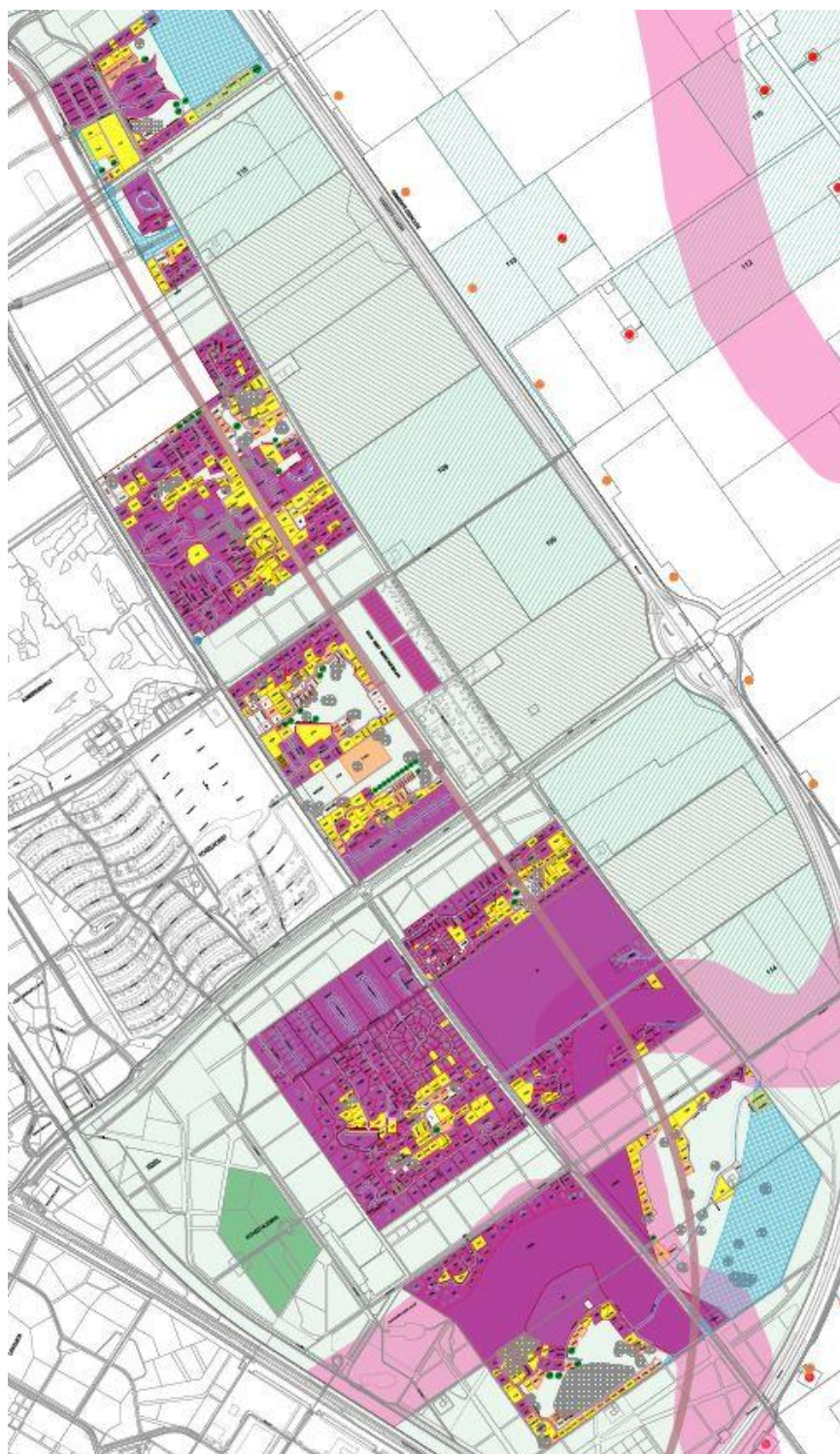
5.5 Juridisch advies

De gebiedsontwikkeling in Oosterwold vraagt veel van alle betrokken partijen en is complex. Dit vraagt ook veel aandacht vanuit juridisch perspectief. Bij meningsverschillen en conflicten zal waar mogelijk geprobeerd worden om in goed overleg te werken aan oplossingen. Als dit niet lukt en er procedures gevoerd worden, is opnieuw juridische ondersteuning nodig voor de begeleiding van deze procedures. Waar nodig wordt extern advies ingewonnen.

Foto: Eric Kooijman: "Oosterwold voelt als een mini-samenleving"



Bijlage: Initiatievenkaart Oosterwold, stand van zaken 9 januari 2020 en 28 december 2020



9 januari 2020



28 december 2020