Technische Raadsessie 23 september 2021

Oosterwold

Agenda

16.00 uur Opening Fike van der Burght, duo gebiedsregisseur

16.05 uur Aftrap **John Duynhouwer**, bewoner Oosterwold

16.10 uur Thema Verbindingsroutes:

- **Barbara Wendt** en Sander Berkhout
- Vragen raadsleden

16.35 uur Thema Voorzieningen:

- **Catrinus Egas** en Klaas Dijkhuis
- Vragen raadsleden

17.00 uur Thema Betaalbaar wonen:

- **Marien Abspoel, Corrie Bosma** (afwezig) en Janet Leeffers
- Vragen raadsleden

17.25 uur Terugblik op de raadssessie; hoe verder?

Thema Verbindingsroutes

- Barbara Wendt, bewoonster Oosterwold
- Sander Berkhout, gebiedsorganisatie Oosterwold

Pilot Verbinding veld G

Pilot Verbinding veld G

Oosterwold vs andere wijken

Pilot Verbinding veld G

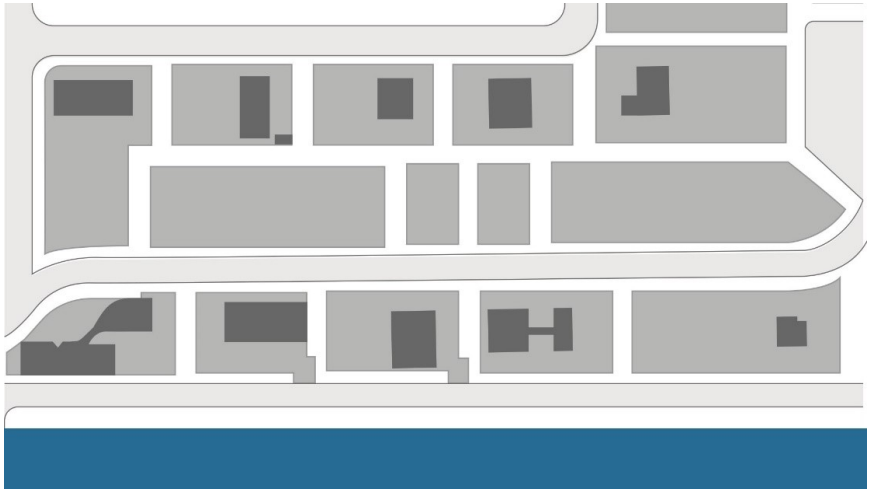
Oosterwold vs andere wijken

Pilot Verbinding veld G

Gewenste situatie….

Verbindingsroutes

Wat wilden we bereiken



- In Oosterwold bouwt iedereen zijn eigen huis.
- We bouwen samen aan een wijk. Richten met elkaar de publieke ruimte in. Met kavelwegen, verspreid groen en doorwaadbare stroken rond je kavel behalve aan de zijde waar je kavelweg ligt

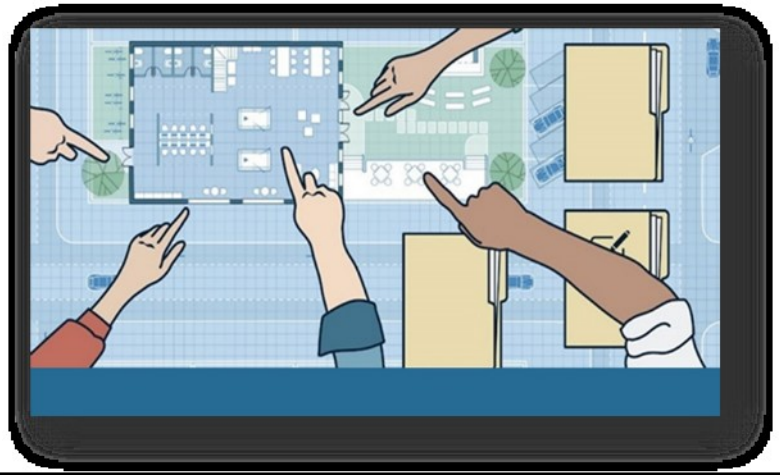
Verbindingsroutes

Hoe dachten we dat te doen

- Ambitie structuurplan
- Regels bestemmingsplan
- Uitleg Website/Handboek
- Via je goedgekeurde ontwikkelplan vastgelegd en overeengekomen in je anterieure overeenkomst zorg je voor de uitvoering ervan
- Vastgelegd in je vergunning
- En je koopovereenkomst

Verbindingsroutes

De praktijk en nu?



- In de praktijk blijkt dat sommige bewoners het moeilijk vinden deze doorwaadbare en publieke ruimte (gezamenlijk) goed in te vullen.
- Wat nu? handhaven of het eerst nog een kans geven!
- Met de werkgroep 'Pilot doorwaadbare zones’ is daarom een actieplan gemaakt om groepen buren te helpen met het leggen van verbindingen. Door met elkaar te werken aan routes en publieke functies en ruimtes enz

Verbindingsroutes

Bespreekpunten

- Technische vraagstukken
- Grond bundelen
- Veiligheid, aansprakelijkheid en privacy
- Kosten van aanleg en onderhoud
- Hoe maak je het samen mogelijk

TVerbindingsroutes

Wat levert het op:

- Voorbeelden en uitrollen heel Oosterwold
- indien nodig - aanpassen van de uitgangspunten en regels over doorwaadbaarheid en publieke ruimtes

- Al dan niet met een herziening van het bestemmingsplan en met (juridische en financiële) zekerheid voor bewoners en borging voor de toekomst.
- Wie uiteindelijk niet meedoet valt terug op de huidige regels en kan worden gehandhaafd

Hoogwaardiger invulling publieke ruimte

Meer publieke functies

Beperkter aantal doorwaadbare zones

Thema voorzieningen

- Catrinus Egas, bewoner
- Klaas Dijkhuis, wijkmanager Oosterwold

Gemeente Almere

Voorzieningen

Straat- en buurtschapvoorzieningen

Wat is er nodig?

- Andere regels ten aanzien van de kavelinrichting en mogelijkheden van clustering van versnipperde publieke ruimte.
- In nieuwe uitgiftegebieden het ontwikkelproces meer inrichten op collectieve voorzieningen.
- Uitgiftebeleid voor archeologische vindplaatsen met goede randvoorwaarden en met opties voor bewoners om deze te huren of kopen.
- Voldoende vindplaatsen reserveren en beschikbaar stellen voor dergelijke voorzieningen.

Wijkvoorzieningen

Wat is er nodig?

- Vullen bouwsteen 3 exploitatiebudget
- Gemeentelijke inzet van algemene middelen ten behoeve van wijkvoorzieningen
- Planning wijkvoorzieningen door gemeente in co-creatie met bewoners

Wijkregie

Wat is er nodig?

- Gemeentelijke mede-regie om waardevolle gebiedsontwikkelingsprocessen met meerdere partijen te stimuleren en faciliteren.

Sociale wijkvoorzieningen

Wat is er nodig?

- Aanbod van procesbegeleiding bij samenwerking van bewoners met name aan de voorkant van het ontwikkelproces

- Goede bereikbaarheid en bij voorkeur fysieke aanwezigheid van het wijkteam met voldoende capaciteit.

Voorzieningen in Oosterwold

Van handelingsverlegenheid naar toekomstperspectief

EEN TUSSENSTAND
TBV technische raadssessie
23 september 2021

KLAAS DIJKHUIS GEBIEDSMANAGER HOUT

Voorzieningen

Zoektocht rollen

- BEWONERS
- INITIATIEFNEMERS
- GEBIEDSORGANISATIE OOSTERWOLD
- GEMEENTE

Gemeente Almere

Gemeente

- Algemene zorgplicht
- Wettelijke taken
- Bevolkingsvolgende voorzieningen
- Faciliterende rol

Gemeente Almere

Voorzieningen

Algemene zorgplicht

- Prettig en veilig wonen, recreëren en ondernemen in Almere
- (dus ook in Oosterwold…)

Gemeente Almere

Voorzieningen

Wettelijke taken

- Openbare ruimte
- Afvalinzameling
- Onderwijshuisvesting
- WMO / Wijkteam

Gemeente Almere

Voorzieningen

Bevolkings-volgende voorzieningen

- Doorontwikkeling van Almere
- Afwegingskader voor komende 10 jaar
- Aansluiten bij veranderende behoeften
- Integraliteit en flexibiliteit

Gemeente Almere

Voorzieningen

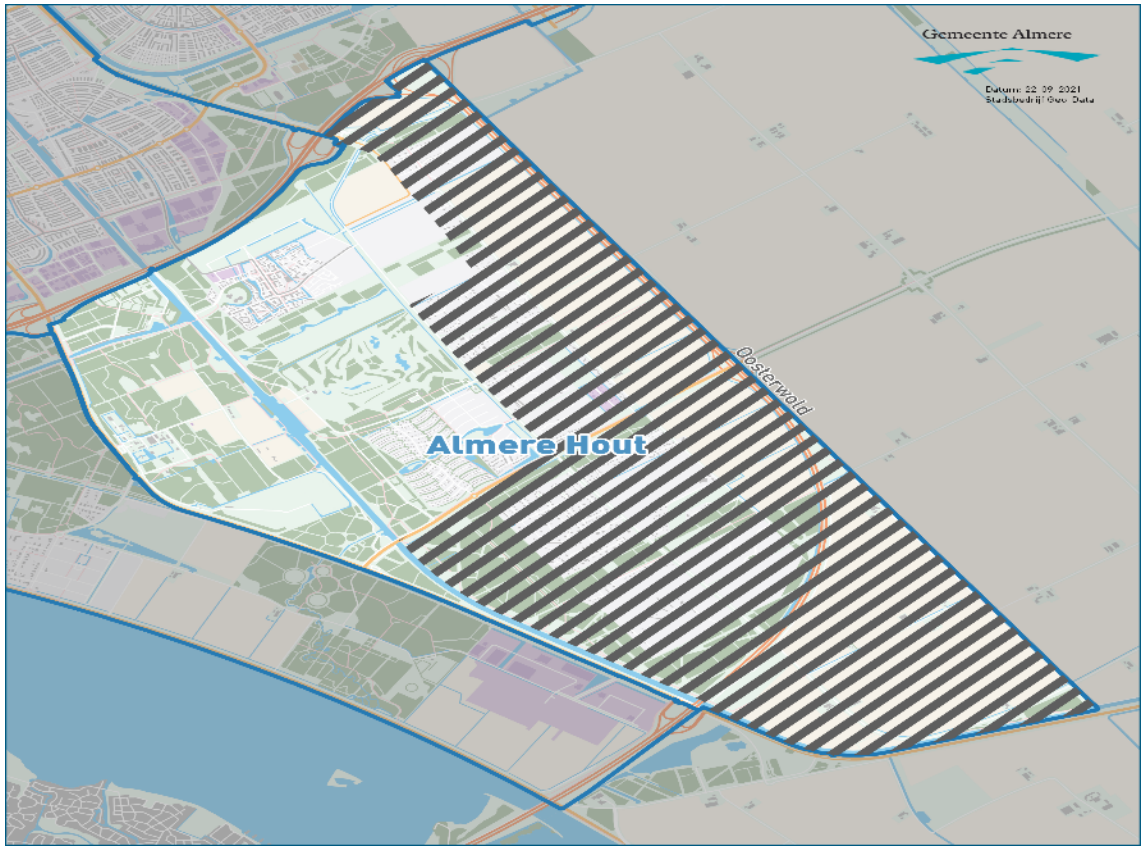
Faciliterende rol

- Onderwijshuisvesting
- Openbaar vervoer
- Participatie & Platform

Gemeente Almere

Thema voorzieningen

- Stadsdeel Hout



Gemeente Almere

Thema Betaalbaar wonen

- Marien Abspoel, bewoner
- Corrie Bosma, bewoonster
- Inbreng per brief
- Janet Leeffers, gebiedsorganisatie Oosterwold

Betaalbaar wonen Oosterwold

Janet Leeffers - projectmanager Oosterwold

Intergemeentelijke Structuurvisie

- Ontwikkelstrategie ‘LandGoed voor Initiatieven’:
  - Organisch ontwikkelen: individueel en gezamenlijk, vrijheid voor initiatieven;
  - Inclusief: minimaal 30% van de woningen is bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot modaal;
  - Gesimuleerde kostprijsberekening laat zien dat initiatief nemen in Oosterwold ook mogelijk is voor lagere inkomens

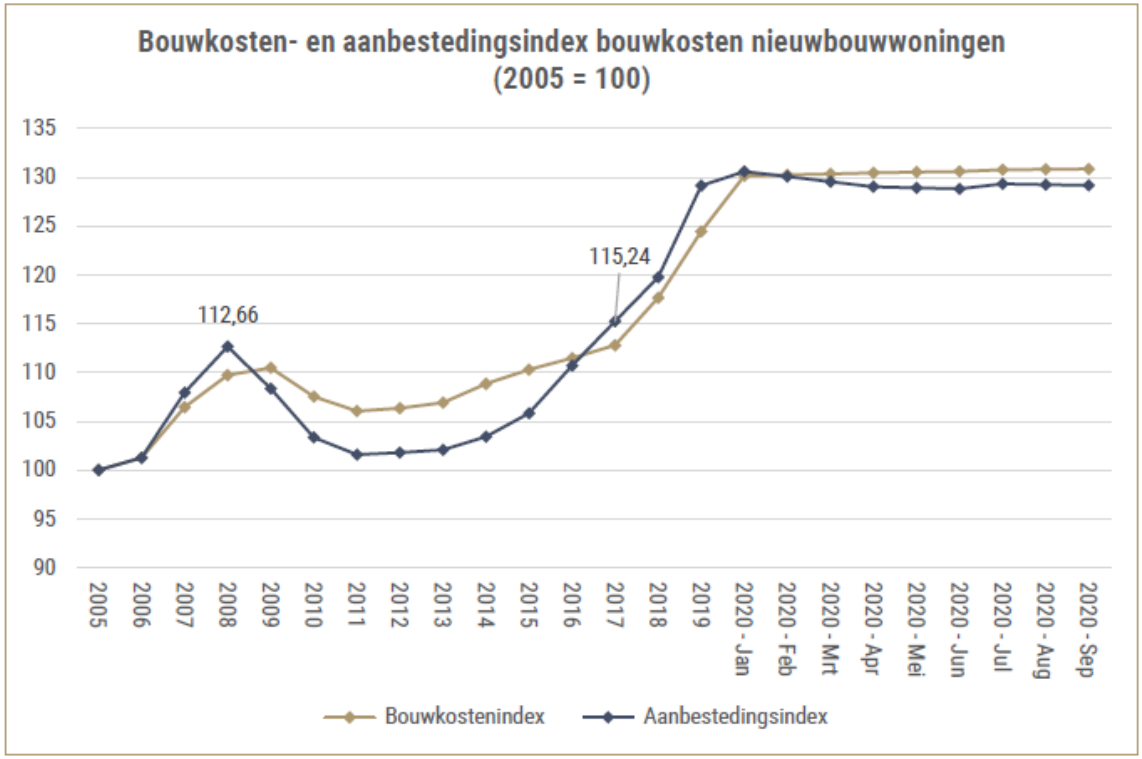
Intergemeentelijke Structuurvisie

- Ontwikkelregels: ruime opzet, groen
- 30% van de woningen moet bereikbaar zijn voor inkomens tot modaal
- Suggestie: verrekening grondwaardes via een fonds waarbij de gebiedsregisseur kan bemiddelen

‘Oosterwold doet denken aan het Gooi en de Achterhoek, maar wel veel beter betaalbaar.

Ontwikkelingen VON-prijzen

Ontwikkelingen bouwkosten



Input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2020.

Oosterwold opgeleverde woningen (juni 2021)

Woningtype	Verblijfsobject gevormd	Verblijfsobject in gebruik	Totaal
1. appartement		24	24
2. rij/hoekwoning	18	27	45
3. 2/1 kapwoning/geschakeld	42	27	69
4. vrijstaande woning	124	595	719
5. overig	153	10	163
(leeg)	224		224
Totaal	561	683	1.244

Oosterwold 2021

- Afronding wachtlijst, geen sturing op segmentering
- Grondwaardes volgen marktontwikkeling (VON waardes en bouwkosten)
- Huidig aanbod (bestaand)

- Rol corporaties en ontwikkelaars
- Loting april 2021: 4 hectare gereserveerd voor betaalbare huur (eindgebruikersregeling niet van toepassing)

Resultaten loting 2021 (deelgebied 1A)

Intiatief volgorde loting	Aantal m2	Sociaal / Middenhuur	Aantal woningen
I4001	1.600	S	4
I4002	2.720	M	4
I4003	5.000	S	12
I4004	~~4000~~ 3600	S	10
I4005	3.600	M	4
TOTAAL	16.920		

Intiatief volgorde loting	Aantal m2	Sociaal / Middenhuur	Aantal woningen
I4007	16.800	M	15
TOTAAL	16.800		

- I4001: IO getekend en OWP ingeleverd
- I4002: is gesplitst in I4002 001 t/m I4002 004 – IO getekend moet OWP nog aanleveren
- I4003: IO getekend en OWP ingeleverd
- I4004: is gesplitst in I4004 001 t/m I4004 010 – IO getekend en OWP ingeleverd
- I4005: IO getekend en OWP ingeleverd
- I4007: is nog bezig met intekenen kavel

Woonvisie Gemeente Almere

- 1000 woningen in Oosterwold (2020-2030)
- Waarvan 180 in de categorie ‘betaalbaar’
- Inkomens:
  - Lagere inkomens (tot modaal) vooral aangewezen op gereguleerde huur, maar wel aandacht voor koop voor deze categorie
  - Middeninkomens tussen wal en schip (te veel voor huur, te weinig voor koop)
- Actieplan betaalbaarheid:
  - verkenning instrumenten
  - Inkomens tot modaal

Betaalbaar Oosterwold

- Betaalbaar bouwen en betaalbaar houden?
- Focus op 1B (vanaf 2023)

- Centrale vraag voor Oosterwold:

Hoe verhoudt sturen op betaalbaarheid zich tot organische gebiedsontwikkeling en welke instrumenten passen daarbij?