



## ACTUELE ONTWIKKELINGEN 2021



### Pilot doorwaadbare zones

Momenteel loopt er een pilot doorwaadbare zones in veld G. Het pilotgebied veld G ligt tussen de Tureluurweg, Goudplevierweg, het bosperceel van Staatsbosbeheer en de stadsboer. De bewoners bespreken met elkaar hoe ze hun gebied met publieke ruimte willen (her)inrichten.



### Expositie De Verbinding

In een blauwe container langs de Kievitsweg (Burchard de Volderstraat), naast het toekomstige projectbureau, is de expositie De Verbinding ingericht. Hier kunnen bewoners inspiratie opdoen over het optimaliseren van de publieke ruimte, met logische routes, speelvoorzieningen, trapveldjes, extra parkeerruimte voor bezoekers, een buurthuis of kleinschalige collectieve voorzieningen. De expositie toont uitgewerkte voorbeelden uit de buurt en de ervaringen die zijn opgedaan met de pilot in veld G. Bewoners kunnen in dit informatiecentrum ook samen met hun buurt of veld aan de slag. Via de gebiedsorganisatie worden op aanvraag buurtkaarten beschikbaar gesteld.



### Samenwerking met Coöperatie Stadslandbouw

De gemeente wil een samenwerking aangaan met Coöperatie Stadslandbouw Oosterwold. Binnen de coöperatie kunnen bewoners kennis opbouwen en elkaar hulp bieden bij het verbouwen van groente en fruit. In de toekomst kunnen de Oosterwoldse producten o.a. worden aangeboden aan regionale winkels, bij de groenteboer of bij Voedselbanken en op die manier voldoen aan de mooie ambitie van stadslandbouw in het gebied.



### Natuur in de Eemvallei

Sinds september 2020 is gewerkt aan de mogelijkheid om via een subsidie van de provincie Flevoland 90 ha Nieuwe Natuur in de Eemvallei te realiseren. Het is helaas niet gelukt om tijdig een overeenkomst te sluiten over de aanwending van de aangewezen gronden met als bestemming Eemvallei. Wel succesvol is dat Staatsbosbeheer 9 ha natuur en stadslandbouw op grond van een ontwikkelaar gaat realiseren in aanvulling op de al door hen ontwikkelde Nieuwe Natuur in Eemvallei Zuid. Flevo-landschap ontwikkelt Noorderwold in en aansluitend aan Oosterwold. In de ontwikkelstrategie voor deelgebied 2 worden de ervaringen meegenomen om natuur in deel 2 tot stand te laten komen.



### Besluit deelgebied 2 Oosterwold op dezelfde basis te blijven ontwikkelen

De gemeenteraden van Almere (maart 2021) en Zeewolde (december 2020) hebben besloten de organische/groene en duurzame ontwikkeling van Oosterwold te willen voortzetten. Deelgebied 2 van Oosterwold, aan de noordoostkant van de A27, biedt daarmee ruimte voor zo'n 10.000 woningen. De lessen uit de evaluatie van de eerste fase worden meegenomen bij de voorbereiding van deelgebied 2. De ontwikkelstrategie, grondstrategie en aansturing (governance) vormen daarbij belangrijke onderdelen. In de loop van 2021 zijn verkennende gesprekken gestart over de aansturing van de gebiedsorganisatie en de rol van de betrokken overheden en bewoners. Daarbij houdt de gebiedsorganisatie rekening met het onderzoek naar de samenlevingsopbouw in Oosterwold, een advies van de ombudsman en brieven van bewoners over hun rol en positie. Bewoners en andere stakeholders worden bij de voorbereiding van deelgebied 2 betrokken. De gebiedsorganisatie verwacht in de zomer van 2022 een voorstel voor de ontwikkelstrategie deelgebied 2 (fase 2) Oosterwold voor te kunnen leggen aan het Bestuurlijk Overleg Oosterwold. Daarna volgt besluitvorming in de gemeenteraden van Almere en Zeewolde.

[www.maakoosterwold.nl](http://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 Bestemmingplan tot stand gebracht dat 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 ruim 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 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) bureaus, waardoor niet alleen een bijzonder gebied maar ook een bijzondere samenleving kan ontstaan.



## MAAK OOSTERWOLD



2021

JAARRAPPORTAGE



## LANDSCHAP VOOR INITIATIEVEN

Het was een enerverend jaar in allerlei opzichten. De ontwikkeling van Oosterwold als nieuwe wijk van Almere is door velen opgepakt. Ondanks de belemmeringen door de corona-epidemie en de stagnatie van de woningbouwmarkt, is de belangstelling voor Oosterwold nog altijd groot. In april 2021 ging een nieuwe inschrijfronde voor de uitgifte van woon-, bedrijven- en voorzieningenvakels in deelgebied 1A van start. Van de woonvakels werd 4 hectare gereserveerd voor betaalbare huurprojecten.

Uit ruim 700 aanmeldingen voor standaardvakels wonen zijn na loting 75 nieuwe initiatiefnemers van start gegaan met de ontwikkeling van hun ideale woonplek. De enorme toeloop onderstreept nog maar eens het unieke karakter van Oosterwold.

Conform de regel 'voorzieningen volgen de bewoners' opende in 2021 Lidl Zero haar deuren, net als het naastgelegen fastfoodrestaurant de Frietboerderij. Twee supermarkten op grond van het project 't Groene Wold zijn begonnen met de realisatiefase. In juni heeft de gemeente Almere grond aangekocht voor twee gemeentelijke initiatieven: een tweede basisschool en een projectbureau voor de gebiedsorganisatie Oosterwold. Voor een tweede en derde school is grond gereserveerd in deelgebied 1B.

Eind december is in het deelgebied 1B op eigen grond de eerste bouwphase van het eerste woningproject van een ontwikkelaar opgeleverd. Het gaat om 44 van in totaal 372 huur- en koopwoningen. Op twee andere percelen zijn ontwikkelaars gestart met de planontwikkeling. De percelen van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in deelgebied 1B worden nog verpacht. Een van deze percelen komt in 2023 beschikbaar voor ontwikkeling.

Het afvalwaterdossier heeft in 2021 veel aandacht gevraagd. In opdracht van de gebiedsorganisatie heeft Waterschap Zuiderzeeland nulmetingen uitgevoerd bij 400 IBA's/CBA's (individuele en collectieve behandeling afvalwater) in gebied 1A. Bij 75% is geconstateerd dat deze nog niet voldoen aan een of meer van de lozingsnormen uit de maatwerkbeschikking. In vervolg daarop is een verbetertraject gestart om de particuliere afvalwaterzuivering te optimaliseren. Diverse werkgroepen met bewoners, leveranciers en ambtenaren hebben dit traject voorbereid. De Raad van Almere heeft besloten om in deelgebied 1B aansluiting op het gemeentelijk riool verplicht te stellen.

In het najaar van 2021 zijn de ruimtelijke condities en belemmeringen van deelgebied 2 in kaart gebracht. Denk aan de hinderzone van de windturbines en de snelwegen, de plekken met hoge archeologische verwachtingswaarde en de Eemvallei. De gebiedsorganisatie verwacht in de zomer van 2022 een voorstel voor de ontwikkelstrategie deelgebied 2 (fase 2) Oosterwold voor te kunnen leggen aan het Bestuurlijk Overleg Oosterwold. Daarna volgt besluitvorming in de gemeenteraden van Almere en Zeewolde.

### Fike van der Burgh en Jan Lagerweij

Duo-gebiedsregisseurs

Gebiedsteam Almere Oosterwold





Op ruim 4.300 ha is ruimte voor 15.000 woningen, in een woonwerkgebied waarvan zo'n 10.500 in deelgebied 2



## AMBITIES OOSTERWOLD

In de ontwikkelstrategie Land-Goed van Initiatieven (2012) zijn zes ambities vastgelegd. Deze zijn uitgewerkt in de intergemeentelijke Structuurvisie en het Chw bestemmingsplan voor de eerste fase.

### Duurzame organische groei

Oosterwold wordt ontwikkeld door initiatiefnemers. Mensen maken de stad.

### Maximale vrijheid aan initiatieven

Binnen een beperkt aantal regels wordt bij de ontwikkeling van Oosterwold naar maximale vrijheid gestreefd.

### Een continu groen landschap

In Oosterwold ontstaat door de lage bebouwingsdichtheid en vrije zone voor wegen, water, groen en stadslandbouw een continu groen landschap.

### Stadslandbouw als groene drager

De (stads)boeren van Oosterwold moeten op minimaal 50% van hun kavel voedsel verbouwen. Dit draagt bij aan het herstel en het versterken van de relatie tussen stad en platteland en tussen mens en voedsel. Voedsel uit de regio kan een bijdrage leveren aan de ambities van de stad t.a.v. circulariteit en CO<sub>2</sub> emissies.

### Duurzaam en zelfvoorzienend

De bewoners voorzien zoveel mogelijk in eigen voedsel- en energievoorziening.

### Financieel stabiel

Iedere bewoner betaalt mee aan de uitgaven die de overheid maakt voor Oosterwold. De uitgaven zijn vastgelegd in het kostenverhaal Oosterwold (zie het tabel rechts). Opbrengsten gaan voor de kosten uit.

## HOE VER ZIJN WE? JAARVERSLAG 2021 OOSTERWOLD

### SAMENWERKING, GRONDPRIJZEN, BESTEMMINGSPLAN



- De afstemming en samenwerking met de gemeente Zeewolde is met het oog op de tweede fase geïntensiveerd.
- Eind april 2021 is een nieuwe Samenwerkings-overeenkomst Grondoverdracht ondertekend door het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Almere en de gemeente Zeewolde. Hiermee zijn de voorwaarden waaronder de gebiedsorganisatie kavels verkoopt geactualiseerd.
- Op 30 november 2021 zijn de nieuwe grondprijzen voor 2022 vastgesteld. Door de aanhoudende overspannen woningmarkt is er een aanzienlijke prijsstijging van 22% voor de woonkavels.
- Nieuwe inzichten vanuit beleid en regelgeving en de evaluatie Oosterwold (2020) zijn de aanleiding om het Chw bestemmingsplan uit 2016 op onderdelen te herzien. Hierop zijn 145 zienswijzen ingediend. In het Chw bestemmingsplan is onder andere een nieuwe regeling opgenomen voor supermarkten in Oosterwold. Ook is het beleid voor de kavelindeling, roodkavel, de uitruil van roodrechten, floor area ratio (FAR), doorwaadbare zones en aaneengesloten waterstructuur verduidelijkt.

### AANTALLEN INITIATIEVEN IN BEELD



- Er zijn in 2021 een kleine 300 woningen opgeleverd, waarvan 248 woningen op de voormalige gronden van het rijk. Dit brengt het totaal aantal opgeleverde woningen per 31 december 2021 op 966.
- Op deze adressen staan 2.431 personen ingeschreven.
- Sinds de start van Oosterwold zijn er kavels verkocht voor in totaal 1.519 woningen.
- In 2021 zijn 103 Anterieure Overeenkomsten getekend.
- 161 aanvragen omgevingsvergunning in behandeling genomen.
- Er hebben 235 transacties van grond plaatsgevonden, waaronder 4 transacties op gemeentegrond. Het merendeel van deze kavels betreft standaardkavels wonen, 19 transacties betreffen verkoop aan kavelwegverenigingen, daarnaast nog 12 overige kavels.
- Eind 2021 is de eerste bouwphase (44 woningen) van de eerste projectmatige ontwikkeling 't Groene Wold in deelgebied 1B opgeleverd. In totaal omvat het project 372 woningen: 314 koopwoningen en 58 huurwoningen in het middensegment.

### (AFVAL)WATER, INFRASTRUCTUUR EN WEGEN



- In 2021 zijn 6 aansluitingen van kavelwegen op polderwegen bouwrijp gemaakt en 3 woonrijp.
- De eerste nieuwe polderweg in Oosterwold is een feit: de Hippias van Elisweg, die de Goudplevierweg met de Tureluurweg verbindt. Dit is belangrijk voor de doorstroming en biedt de mogelijkheid voor elke kavelweg in veld J om een snellere ontsluiting te krijgen op de polderweg.
- De gemeente Almere heeft op verzoek van bewoners in juni een 30km zonebesluit voor alle kavelwegen in Oosterwold genomen.
- Na uitvoering van nulmetingen bij 400 IBA's/CBA's in gebied 1A is geconstateerd dat 75% nog niet voldoen aan en of meer van de lozingsnormen uit de maatwerkbeschikking. In vervolg daarop is een verbetertraject gestart.
- Voor deelgebied 1B wordt aansluiting op het gemeentelijk riool verplicht.
- De raad van Almere is in december akkoord gegaan met het verlenen van een krediet van 4 miljoen voor de aanleg van het gemeentelijke hoofdriool. De aanlegkosten voor het riool worden verhaald op de toekomstige initiatiefnemers in Oosterwold.
- Naast een hoofdriool wordt een tijdelijke decentrale waterzuiveringsinstallatie aangelegd.

### COMMUNICATIE & PARTICIPATIE



- De participatie en samenwerking is aan de hand van een participatiestrategie verder voortgezet. Naast de deelname van initiatiefnemers in het Platform Oosterwold zijn er in 2021 bijna 100 Oosterwolders actief in ruim 20 werkgroepen: van stadslandbouw, doorwaadbare zones, archeologische vindplaatsen tot afvalwaterzuivering.
- 16 nieuwsbrieven zijn verspreid onder 3.818 abonnees.
- Via Facebook heeft Oosterwold ruim 2.320 volgers.
- De aandacht van de media blijft onverminderd groot. Dit resulteerde in items bij Reizen Waes, Tiny house battle, Omroep Flevoland, de Volkskrant, NRC en vakbladen.
- Door corona zijn minder fysieke rondleidingen en excursies door het gebied georganiseerd. Wat wel is doorgegaan: de fietstocht 'Kris Kras door Almere' en (online) bijeenkomsten over specifieke thema's zoals stadslandbouw, doorwaadbare zones en afvalwaterzuivering.

## KOSTENVERHAAL OOSTERWOLD 2021

| PROGRAMMA                                        | KOSTEN           |
|--------------------------------------------------|------------------|
| 1a Kosten van onderzoek (bestemmingsplannen)     | 178.280          |
| 1b Kosten onderzoek archeologie                  | 12.320           |
| 2a SBA binnen plangebied (civiele investeringen) | 2.769.377        |
| 2b Voorbereiding, toezicht uitvoering            | 631.491          |
| 3 Verrijken bestaande bossen                     | 0                |
| 4 Infra en groen bij voorzieningen               | 414.268          |
| 5 Nota Omslag Grootchalige Werken - NOGW Hout    | 588.762          |
| 6 SBA buiten plangebied                          | 0                |
| 7 Bijdrage Groen blauwe casco                    | 0                |
| <b>Subtotaal 1 t/m 7</b>                         | <b>4.594.499</b> |
| <b>8 Plan- en organisatiekosten</b>              | <b>2.248.052</b> |
| RVB                                              | 361.851          |
| Zeewolde                                         | 103.388          |
| Almere                                           | 51.694           |
| Almere (FVA)                                     | 51.694           |
| Terugbetaling voorfinanciering partners          | 568.627          |
| <b>Totaal kosten</b>                             | <b>7.411.178</b> |

| PROGRAMMA                                       | OPBRENGSTEN |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Exploitatiebijdragen initiatiefnemers           | -4.251.778  |
| Exploitatiebijdragen 3e partijen grondeigenaren | -2.142.995  |
| Initiatiefnemers archeologisch onderzoek        | -187.177    |
| Verrekening verkoopkosten RVB                   | -678.094    |
| Algemene opbrengsten                            | -35.696     |
| Totaal opbrengsten                              | -7.295.739  |

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| <b>SALDO 2021</b> | <b>115.438</b> |
|-------------------|----------------|

## INITIATIEVENKAARTEN (JANUARI EN DECEMBER 2021)



## DEELGEBIEDEN OOSTERWOLD

