



Maak Oosterwold



Team Oosterwold – 20 juni 2023



Aanleiding

- Steeds meer doorverkoop / 2^e generatie Oosterwolders
- Weinig Oosterwold in de advertenties
- Input voor uw informatieplicht



Vraag



A photograph of a modern building with large windows and a curved facade, partially obscured by a green banner.

Aanleiding

Informatieplicht

Verstrek aan de tweede generatie kopers in Oosterwold de essentiële informatie bij doorverkoop en maak deze informatie toegankelijk.

A photograph of a modern building with large windows and a curved facade, partially obscured by a green banner.

Even voorstellen

Wie is Team Oosterwold?

- Uitvoeringsorganisatie van 5 overheden
 - Almere, Zeewolde, Rijksvastgoedbedrijf, Provincie, waterschap
- Arie-Willem Bijl, gebiedsregisseur
- Aleida van Doornum, adjunct gebiedsregisseur
- Projectmanagers
 - Irene Quakkelaar
 - Sander Berkhout
 - Annemieke van Schaik
- Communicatie adviseurs
 - Sadhana Asruf
 - Yolanda Sikking
- Samen met ongeveer 18 medewerkers

Programma

- Aftrap
- Presentatie
- Gesprek met elkaar
- Afsluiting





Presentatie

- Over Oosterwold & de eerste koper
 - Waarom
 - Wat
 - Hoe
- Over bestaande kavels in Oosterwold
 - Projectontwikkelaars en collectieven
 - Na eerste ontwikkel- / bouwfase
 - Doorverkoop en verwachtingen
 - Oosterwold ontwikkel en beheer je samen
 - Rol makelaar





Waarom Oosterwold?

- Profiel Almere: meer diversiteit, aanvullend woonmilieu
- Overgang van stad Almere naar dorp Zeewolde
- Stadslandbouw
 - Duurzaam, zelfvoorzienend, voedselproductie
 - Doorgaand groene structuur
- Economische crisis: woningbouw lag stil
- Meer regie voor bewoners
- [Filmpje: Duurzaam wonen in de toekomst - Oosterwold](#)





Structuurvisie

- “Dankzij talloze grote en kleine initiatieven van burgers, bedrijven en instellingen zal dit gebied in de komende decennia uitgroeien tot een afwisselend stadslandschap met 15.000 nieuwe woningen en 20.000 tot 30.000 arbeidsplaatsen, terwijl het groene en agrarische karakter voor een groot deel behouden blijft.
- [...] Het landschap wordt organisch getransformeerd naar een woonwerkgebied in lage dichtheden met stadslandbouw, natuur en recreatie.”



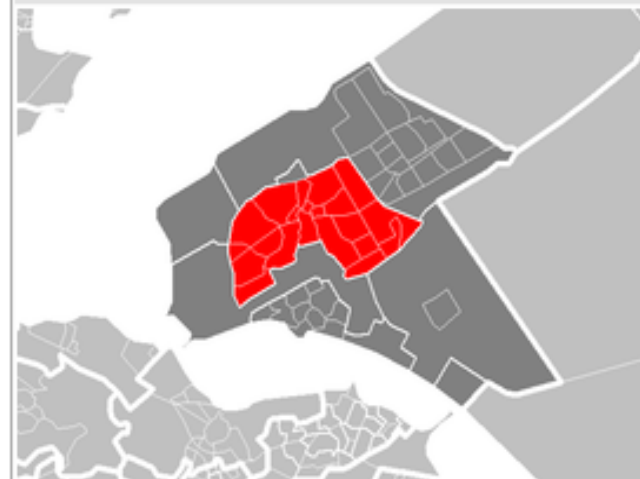


Gebied 43 vierkante kilometer




Almere Stad

Wijk van  Almere

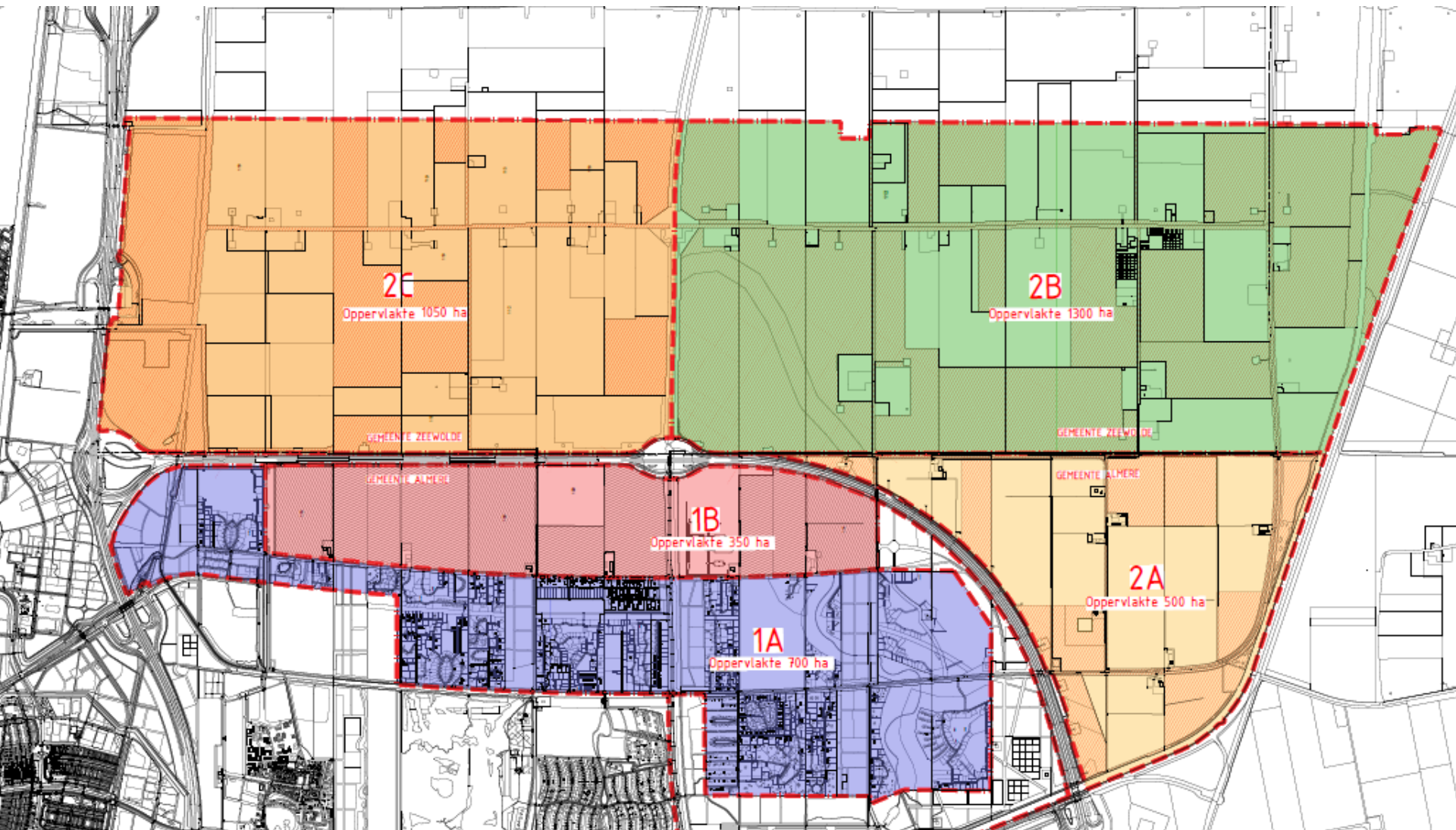


Kerngegevens

Gemeente	 Almere
Coördinaten	52°22'37"NB, 5°12'58"OL
Oppervlakte	4243 ha.
Inwoners	108.605 ^[1]
(2017)	



Omvangrijke organische gebiedsontwikkeling





Maximale vrijheid



Organische ontwikkeling



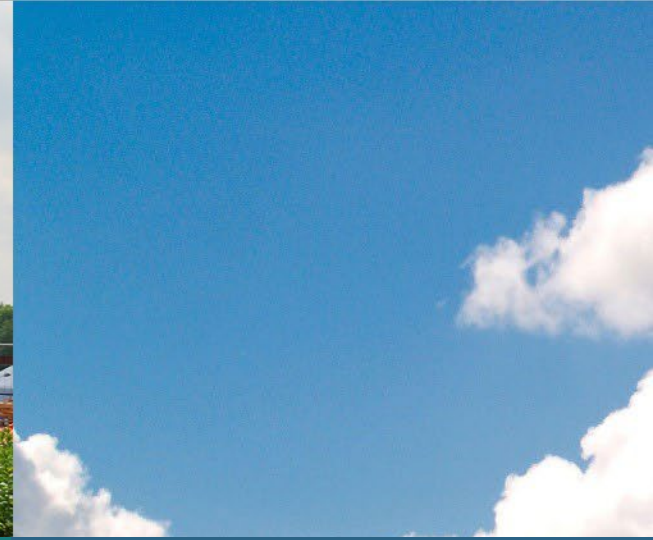
Continu groen landschap



Stadslandbouw



Duurzaam en zelfvoorzienend



Financieel stabiel

Doe-Het-Zelf gebiedsontwikkeling

- Geen blauwdruk, eindbeeld, concreet plan
- De eindgebruiker centraal
- Keuzevrijheid
- Kavel én omgeving
- Samen met je buren
- Zelf verantwoordelijk
- Ontwikkeling & beheer, onderhoud
- Overheid faciliteert





Doe het zelf

- Onderzoeken (behalve archeologie)
- Vergunningen
- Bouw
- Stadslandbouw
- Kavelwegen
- Aanleg buitenruimte
 - Wandel/fietsroutes
 - Bezoekers parkeren
 - Huisvuilinzameling
 - Sport en spel
 - Etc.
- Onderhoud & beheer openbare ruimte



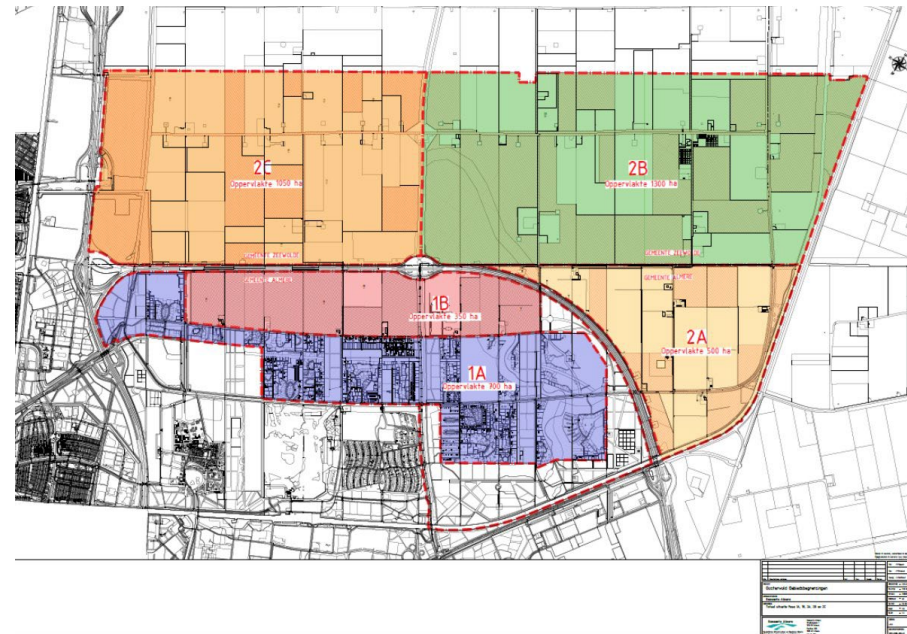
Waar staan we nu?

- Realisatie van dromen, bijzondere woonwensen
- In de randstad, in het groen, tussen landbouw en dieren
- Duurzaam & zelfvoorzienend, gericht op lokaal



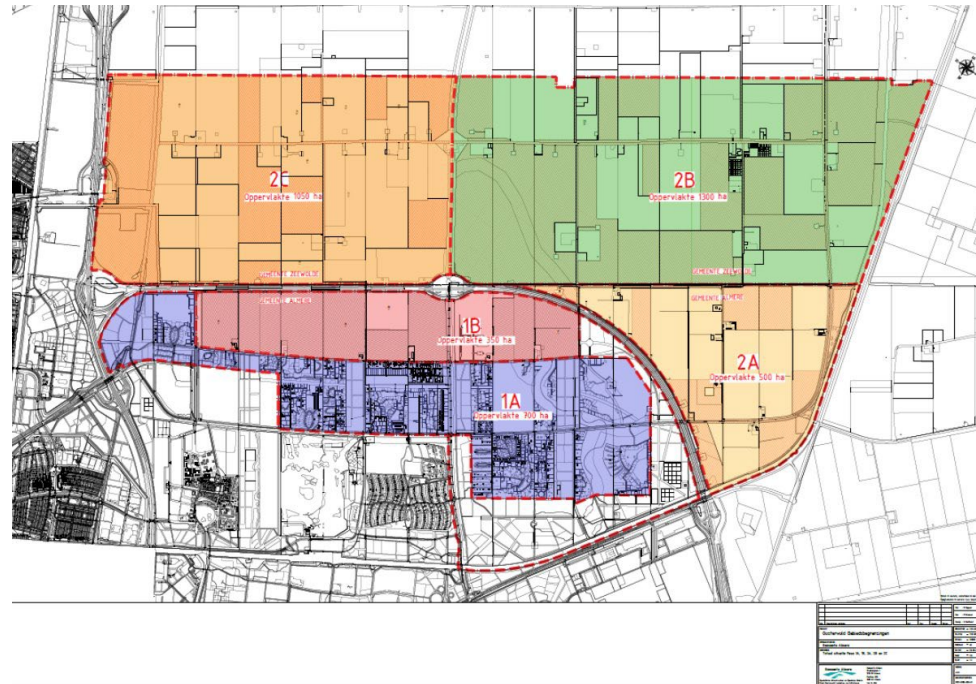
Waar staan we nu?

- Deelgebied 1A naar afronding
 - 700 ha; Almere
 - 1600 woningen, 3500 bewoners
 - Veel kavels nog in ontwikkeling
 - 60 ha nog uitgeefbaar
 - Veel wonen, 53%
 - >2% voorzieningen
 - Bedrijvigheid komt op gang
 - Aanvullende voorzieningen & buitenruimte
 - Beheervraagstukken
 - Lessen uit evaluatie



Waar staan we nu?

- Deelgebied 1B ontwikkeling gestart
 - 350 ha; Almere
 - Ontwikkelaars in aanbouw / voorb.
 - Deel gronden RVB recent vrij & onderzoek
 - Uitgifteproces groepsgewijs
- Deelgebied 2 voorbereiden
 - 2.850 ha (500 Almere; 2.350 Zeewolde)
 - Wanneer, waar en hoe start deel 2?



Wat staat vast?

- Prijs kavel = marktconform
- Lidmaatschap kavelwegvereniging
- Eindgebruikersregeling
- Zelfbewoningsplicht
- % kavelsamenstelling
 - Stadslandbouw
 - Rood (aaneengesloten)
 - Infra
 - Groen verspreid (publiek)
 - Water
- Buitenrand = 2m openbaar
- Inrichten en in stand houden van stadslandbouw



Wat is er te kiezen?

- Locatie
- Kavelgrootte
- Functie
- Situatietekening
- Inrichting stadslandbouw
- Vrijwillige acceptatie van korte afstand hindercirkels



Hoe leggen we dat vast?

- Intentieovereenkomst
- Ontwikkelplan (vastklikken bestemming)
 - Evt. revisies
- Anterieure overeenkomst
 - Evt. allonges
- Omgevingsvergunning
 - Evt. wijzigingen
- Koopovereenkomst
- Levering notaris
- Kwalitatieve verplichtingen



Na eerste ontwikkel-/bouwfase

Adviseren verkopende partij:

- Zelfbewoningsplicht voldaan?
- Boetes & risico's handhaving
- Waardebepalende elementen

Adviseren kopende partij

- Zie hierna



Info over Oosterwold

- Oosterwold is een bijzonder gebied; lusten en lasten
 - Bv verplichte stadslandbouw = groentje bijdragen aan verkorten voedselketen
- Aandeel in een doe-het-zelf-gebiedsontwikkeling & community
- Vrijheid voor uzelf en uw burens



Info over de buurt

- Lidmaatschap kavelwegvereniging
- Gezamenlijke openbare ruimte, bermen, speeltuinen in stichting/vereniging/VvE
- Brede bestemming; leeg buurkavel? Vele functies mogelijk. Geen inspraak.
- Beheer en onderhoud ook taak voor bewoners
- Kwetsbaar watersysteem i.r.t. piekbuien en droogte
- Risico op bodemdaling; er is weinig voorbelast



Info over de kavel

- Ontwikkelpun en/of omgevingsvergunning = bestemming
- Stadslandbouw inrichten / in stand houden
- Verbouwen / situatie veranderen: omgevingsvergunning
- Geruild / gesplitst? Afhankelijk van anderen
- Vergunningvrij bouwen?
 - Individueel kavel
 - Collectief / project
- Kettingbedingen om de verplichtingen in stand te houden
- Archeologische vindplaatsen niet te bebouwen; wel stadslandbouw



Projectontwikkelaars en collectieven

- Woning onderdeel van ‘kavelbenadering’
- 1 hoofdgebouw; rest bijbehorend
- Kopers/huurders ontzorgd; initiatiefnemer legt stadslandbouw & openbare ruimte aan
- Hebben kopers/huurders nog wel een plicht of verbinding met weg, stadslandbouw e.d.?
 - Wel in de Oosterwoldse gedachte; direct of indirect is aan hun kavel een stukje opgave van de stadslandbouw gekoppeld
- Vaak geen vergunningsvrije bouw mogelijkheden meer
- Lidmaatschap kavelwegvereniging en meer...?
- Hoe maken we deze bewoners meer ‘Oosterwolder’?





Gesprek

Onze wens:

Verstrek aan de tweede generatie kopers in Oosterwold de essentiële informatie bij doorverkoop en maak deze informatie toegankelijk.

Oftewel: meer en betere informatie en verwachtingen voor de verkoper en kopers.

Wat kan Team Oosterwold daarin voor u betekenen?



Afsluiting

- Vervolg?
- Toolkit kopers/verkopers

Dank voor uw komst, uw aandacht en uw input!