



Datum BenW
27 juni 2023

Onderwerp

Verbetervoorstellen deel 1 Oosterwold

Naam steller en afdeling

A. van Doornum, IBA (gebiedsteam Oosterwold)

Portefeuillehouder(s)

J.P. Lindenbergh

Publiekssamenvatting

Het college stelt de raad voor in te stemmen met het voortzetten van de organische gebiedsontwikkeling in Oosterwold. Dit is een gebiedsontwikkeling van onderop zonder eindbeeld, planologie of een blauwdruk, waarbij de eindgebruiker centraal staat. De eindgebruiker heeft de vrijheid om zelf zijn huis én leefomgeving vorm te geven. Al sinds 2015 wordt Oosterwold op deze manier ontwikkeld. Het college doet een aantal verbetervoorstellen voor deel 1 (deelgebieden 1A en 1B). De gemeente krijgt een andere rol bij de ontwerp-, realisatie- en beheerfase van Oosterwold. Naast meer regie voeren op ontwerp en realisatie van de ruimtelijke basisstructuur (de aanleg van hoofdwegen, hoofdfietspaden, ecologische verbindingen, waterverbindingen, nutsvoorzieningen en riolering) gaat de gemeente initiatiefnemers meer en beter begeleiden om hun initiatief te ontwikkelen. Voor toekomstige kavelwegen betekent dit dat initiatiefnemers gezamenlijk bepalen waar de kavelweg komt te liggen en dat de gemeente de kavelweg aanlegt volgens gemeentelijke randvoorwaarden. Omdat de gemeente en niet de bewoners van Oosterwold na juridisch onderzoek verantwoordelijk bleek te zijn voor riolering, is onderzocht of de gemeente mogelijk nog andere verantwoordelijkheden (zorgplichten) heeft in Oosterwold. Voor een aantal zogenoemde zorgplichten is actie nodig. Gebiedsteam Oosterwold stelt hiervoor een uitvoeringsprogramma met herstelwerkzaamheden op in deelgebied 1A.

Soort stuk

Bespreekstuk

(Tijdelijke) Geheimhouding / Embargo tot

Niet van toepassing

Bestuurlijk voortraject

De verbetervoorstellen zijn afgestemd:

- Bestuurlijk Overleg Oosterwold, 22 december 2022
- Gebiedsafspraak wethouder Lindenbergh, 24 april 2023
- Themabijeenkomst college, 16 mei 2023

Bestuurlijk vervolg

Verzending aan de raad: Ja

Bijlagen

- Raadsvoorstel
- Oosterwold - Het vervolg. Zij maken Oosterwold, wij helpen ze op weg (juli 2023)
- Maatregelenoverzicht n.a.v. scan zorgplichten Dirkzwager



Voorgesteld besluit

1. Een uitvoeringsprogramma met herstelmaatregelen in deelgebied 1A op te zetten naar aanleiding van het Maatregelenoverzicht n.a.v. scan zorgplichten Dirkzwager.
2. De raad voor te stellen:
De organische gebiedsontwikkeling van Oosterwold voort te zetten en in te stemmen met de verbetervoorstellen voor Oosterwold deel 1 en de gemeente hierbij een andere rol in te laten nemen:
 - a. Het ontwerp en de realisatie van de ruimtelijke basisstructuur: de aanleg van (hoofd)polderwegen, hoofdfietspaden, ecologische verbindingen, waterverbindingen, nutsvoorzieningen en riolering;
 - b. Betaalbaar wonen in deelgebied 1B te stimuleren door:
 - i. voor deelgebied 1B in te stemmen met een nieuw kaveltype ‘gereguleerde sociale huur’ met bijbehorende marktprijs op basis van taxatie;
 - ii. uitgifte van kavels in erfpacht in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf uit te werken;
 - iii. ruimte te bieden voor maatwerkoplossingen en wooncoöperaties;
 - c. Bij de programmatische functieverdeling van het gebied (% wonen, bedrijven, kantoren, voorzieningen) meer ruimte te geven aan wonen en voorzieningen en het college de precieze verdeling uit te laten werken;
 - d. Het bestemmingsplan voor deelgebied 1B gedeeltelijk te herzien waardoor een actieve grondstrategie van het Rijksvastgoedbedrijf mogelijk wordt.

Inleiding en bestuurlijke context

Voor uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

In 2020/2021 hebben de gemeenteraden van Almere en Zeewolde besloten de organische, groene en duurzame ontwikkeling van Oosterwold voort te zetten, waarbij de lessen uit de eerste fase (deel 1) worden betrokken bij de uitwerking spelregels en scenario's voor de tweede fase (deel 2). In het coalitieakkoord is vastgelegd dat deelgebied 1A en 1B van Oosterwold worden afgemaakt zoals bedoeld. Door het afvalwaterdossier (gemeente Almere heeft daar zorgplicht voor en moet daarom overal in Oostewold riolering aanleggen) en een onderzoeksscan naar mogelijk andere zorgplichten in Oosterwold is besloten eerst deel 1 op orde te brengen. Ook op verzoek van een groot aantal bewoners worden daarom verbeterpunten en aanpassingen in deel 1 in besluitvorming gebracht. Het gaat om maatregelen die herstellen waar nodig, verbeteren waar dat wenselijk is en voorkomen waar dat kan. De keuzes over de ontwikkelstrategie voor deel 2 schuiven daarmee op in de tijd.

Oosterwold wordt aangestuurd door een gemeenschappelijke regeling (GR) tussen Almere en Zeewolde, waarbij de gemeente Almere als centrumgemeente optreedt. De planologische basis is geborgd in de Intergemeentelijke Structuurvisie uit 2013. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is via een samenwerkingsovereenkomst verbonden aan de GR. In de GR is een Bestuurlijk Overleg Oosterwold (BOO) van de beide gemeenten ingesteld, waarvoor ook Waterschap Zuiderzeeland, Provincie Flevoland en RVB in een adviserende rol worden uitgenodigd. De beslissingsbevoegdheid ligt bij de gemeenten Almere en Zeewolde. In het BOO is afgesproken om de verbetervoorstellen voor deel 1 richting besluitvorming te brengen.

Beoogd effect

Zie voor verdere toelichting het raadsvoorstel.

Argumenten

1. Uitvoeringsprogramma herstelmaatregelen deelgebied 1A

Voor een aantal zorgplichten zijn herstelmaatregelen nodig.

Uit de zorgplichtenscan van Dirkzwager (raadsbrief Overige Zorgplichten Oosterwold, d.d. 31 maart 2023) bleek dat een groot deel van de zorgplichten op correcte wijze wordt ingevuld of niet van toepassing is. Voor tien zorgplichten is actie nodig, waarbij naast het afvalwater de aanleg en onderhoud van kavelwegen het belangrijkste knelpunt blijkt. Veel van de verbetervoorstellen die nu voorliggen voorzien al in maatregelen om zorgplichten in te vullen (zie bijlage Maatregelenoverzicht n.a.v. scan zorgplichten Dirkzwager). Gebiedsteam

Oosterwold stelt een uitvoeringsprogramma op waarin wordt opgenomen hoe herstelwerkzaamheden voor deelgebied 1A worden uitgevoerd.

2. Voorstellen aan de raad

De verbetervoorstellen voor deel 1 zijn gebaseerd op het document ‘Oosterwold - Het vervolg. Zij maken Oosterwold, wij helpen ze op weg’ waarin de resultaten van het doorontwikkelingsproces Oosterwold in 2022 staan beschreven. Het Maatregelenoverzicht n.a.v. de scan zorgplichten Dirkwager geeft aan welke herstelmaatregelen al zijn genomen, welke nog gaan plaatsvinden of beter kunnen en wat via de verbetervoorstellen voor deel 1 moet worden voorkomen.

Voor verdere toelichting zie het raadsvoorstel.

Tegenargumenten en kanttekeningen

De opdracht van de raad in 2020/2021 was een voorstel op te stellen voor de ontwikkeling en start van deel 2. Op dit moment ligt alleen een voorstel voor verbetervoorstellen voor deel 1 voor. In het coalitieakkoord staat dat deel 1A en 1B worden afgemaakt zoals bedoeld. De besluitvorming over deel 2 schuift daarmee op in de tijd.

Zie voor verdere toelichting het raadsvoorstel.

Financiële middelen en effecten

Zie voor toelichting het raadsvoorstel.

Duurzaamheidsparagraaf

Het duurzaamheidsaspect binnen Oosterwold is tweeledig. Vanuit de ambities en uitgangspunten is Oosterwold het voorbeeld van een duurzame gebiedsontwikkeling met dito samenleving en innovaties. Vanaf de start staan gezondheid, voedsel en zelfvoorzienendheid voorop. Vanuit dat oogpunt bezien zijn alle ingrediënten aanwezig om de duurzaamste wijk van Nederland te ontwikkelen. Per saldo is Oosterwold nog steeds in hoofdzaak een voorbeeld van duurzaamheid op alle 6 de duurzaamheidsthema's.

Er zijn ook kanttekeningen. De vrijheid die geboden wordt, geeft ook ruimte voor minder duurzame ontwikkelingen, door verlies van schaalvoordelen en efficiëntie of doorgeschoten ontwikkelingen met negatieve effecten.

Bij de ambitie ‘stadslandbouw als drager’, waarbij ongeveer 50% van het gebied is gereserveerd voor (stads)landbouw, verbetert de relatie tussen stad en land en tussen mens en voedsel. De doelstelling om 10% van de voedselproductie aan de regio Almere te leveren, vraagt wel tijd.

Wat betreft mobiliteit ontpopt Oosterwold zich echter als een echte autowijk, door de ligging ten opzichte van voorzieningen in Almere en het beperkte openbaar vervoer.

Afstemming

De verbetervoorstellen zijn afgestemd met de partners van het Bestuurlijk Overleg Oosterwold (gemeente Zeewolde, RVB, Provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland). Daarnaast zijn het college- en raadsvoorstel besproken met het regieteam op 4 mei 2023 en het OSP op 16 mei 2023.

Het document ‘Oosterwold - Het vervolg’ is eerder besproken met vertegenwoordigers van de afdelingen SBL, EOG, GO, VTH en Stadsruimte.

Aanpak / Uitvoering

Zie voor toelichting het raadsvoorstel.

Communicatie Intern & Communicatie en Participatie omgeving

Door middel van publiekssamenvatting. Zie voor toelichting het raadsvoorstel.



Vergaderdatum

27 juni 2023

Besluit

gewijzigd 27 juni 2023

Onderwerp

Verbetervoorstellen deel 1 Oosterwold

Het college besluit

1. Een uitvoeringsprogramma met herstelmaatregelen in deelgebied 1A op te zetten naar aanleiding van het Maatregelenoverzicht n.a.v. scan zorgplichten Dirkzwager.
2. De raad voor te stellen:
De organische gebiedsontwikkeling van Oosterwold voort te zetten en in te stemmen met de verbetervoorstellen voor Oosterwold deel 1 en de gemeente hierbij een andere rol in te laten nemen:
 - a. Het ontwerp en de realisatie van de ruimtelijke basisstructuur: de aanleg van (hoofd)polderwegen, hoofdfietspaden, ecologische verbindingen, waterverbindingen, nutsvoorzieningen en riolering;
 - b. Betaalbaar wonen in deelgebied 1B te stimuleren door:
 - i. voor deelgebied 1B in te stemmen met een nieuw kaveltypen 'gereguleerde sociale huur' met bijbehorende marktprijs op basis van taxatie;
 - ii. uitgifte van kavels in erfpacht in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf uit te werken;
 - iii. ruimte te bieden voor maatwerkoplossingen en wooncoöperaties;
 - c. Bij de programmatische functieverdeling van het gebied (% wonen, bedrijven, kantoren, voorzieningen) meer ruimte te geven aan wonen en voorzieningen en het college de precieze verdeling uit te laten werken;
 - d. Het bestemmingsplan voor deelgebied 1B gedeeltelijk te herzien waardoor een actieve grondstrategie van het Rijksvastgoedbedrijf mogelijk wordt.
3. Wethouder Lindenbergh te mandateren om het collegevoorstel, het raadsvoorstel en de bijlage Oosterwold Het Vervolg aan te passen. **Actie: Interim Bureau Almere**

Aldus vastgesteld in het college van BenW d.d. 27 juni 2023