

Datum PM
[In te vullen door de raadsgriffie]
Raadsnummer
23224

Onderwerp

Verbetervoorstellen deel 1 Oosterwold

Beleidsveld

Gebiedsontwikkeling Oosterwold

Portefeuillehouder

J.P. Lindenbergh

Vragen bij + telefoonnummer

Aleida van Doornum 06-20446317

Fatale termijn

Niet van toepassing

Voorgesteld raadsbesluit

De organische gebiedsontwikkeling van Oosterwold voort te zetten en in te stemmen met de verbetervoorstellen voor Oosterwold deel 1 en de gemeente een andere rol in te laten nemen:

1. Meer regie te voeren bij het ontwerp en de realisatie van de ruimtelijke basisstructuur: de aanleg van (hoofd)polderwegen, hoofdfietspaden, ecologische verbindingen, waterverbindingen, nutsvoorzieningen en riolering;
2. Betaalbaar wonen in deelgebied 1B te stimuleren door:
 - a. voor deelgebied 1B in te stemmen met een nieuw kaveltype ‘gereguleerde sociale huur’ met bijbehorende marktprijs op basis van taxatie;
 - b. uitgifte van kavels in erfpacht in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf uit te werken;
 - c. ruimte te bieden voor maatwerkoplossingen en wooncoöperaties;
3. 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;
4. Het bestemmingsplan voor deelgebied 1B gedeeltelijk te herzien waardoor een actieve grondstrategie van het Rijksvastgoedbedrijf mogelijk wordt.

Inleiding en bestuurlijke context

Oosterwold is uniek in Nederland. Een bijzonder experiment waar bewoners en ondernemers de ruimte krijgen om zelf vorm te geven aan hun eigen woon- en leefomgeving.

Een experiment vraagt om reflectie, leren en waar nodig aanpassen.

Begin 2021 heeft u ons daarom gevraagd de geleerde lessen uit deel 1 van Oosterwold op te halen en voorstellen te formuleren voor het voortzetten van de organische gebiedsontwikkeling in deel 2 van Oosterwold (raadsbesluit 4 maart 2021, RV-08/2021). Daarnaast is in het ‘Coalitieakkoord Almere 2022-2026 - Bouwen aan een gezonde toekomst’ vastgelegd om deelgebied 1A en 1B van Oosterwold af te maken zoals bedoeld en in deelgebied 1B betaalbaar bouwen (door eindgebruikers) mogelijk te maken.

Uw verzoek was uiterlijk eind 2021 een ontwikkelstrategie en een openingsdatum deel 2 tegemoet te zien. In raadsbrieven op 12 oktober 2021, 21 juni 2022 en 29 november 2022 hebben wij u geïnformeerd over de stappen die wij gezet hebben in het proces van reflectie, onderzoek en verdieping.

In de raadsbrief van 29 november 2022 gaven wij aan eerst voorstellen voor deelgebied 1B aan u voor te leggen. Daar gaat dit raadsvoorstel over.

Alle onderzoeken, adviezen en input van Oosterwolders hebben geleid tot een document met daarin een groot

Voorstel aan de raad

aantal voorstellen voor de doorontwikkeling van Oosterwold: Oosterwold – Het vervolg (bijlage 1). Wij zien de noodzaak een aantal zaken anders te organiseren bij de verdere ontwikkeling van Oosterwold, eerst in deelgebied 1. Hiermee verwachten wij te kunnen voorkomen dat een aantal vraagstukken worden verergerd of voortgezet. Dan hebben wij het bijvoorbeeld over punten als (naast het aanleggen van riolering) hoe om te gaan met kavelwegen en handhaving doorwaadbare zones en stadslandbouw, het meer geclusterd uitgeven van gronden en begeleiden van initiatiefnemers en betaalbare woningbouw. Daarnaast spelen ook vraagstukken over sociale en maatschappelijke voorzieningen en hoe die gerealiseerd kunnen worden in Oosterwold. Deze onderwerpen zijn deels door bewoners zelf aangedragen en volgen deels uit adviezen en evaluaties.

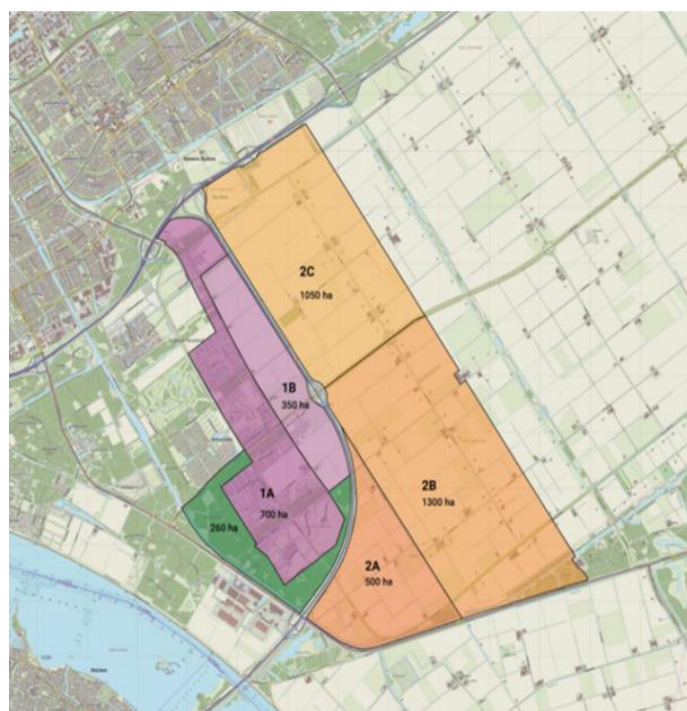
In de bijlage ‘Oosterwold -Het vervolg. Zij maken Oosterwold, wij helpen ze op weg’ (juli 2023) zijn de geleerde lessen uit de voorgaande jaren opgenomen en er worden concrete voorstellen voor aanpassingen bij de verdere ontwikkeling van deelgebied 1B gedaan. Onderzoeken, adviezen en het doorlopen participatieproces in het gebied waren hiervoor de input.

De onderzoeken en adviezen waren in eerste instantie gericht op het doen van voorstellen voor deel 2 van Oosterwold. Omdat wij transparant willen zijn, willen we die informatie wel vast met u delen en hebben we in een annex een doorkijkje naar deel 2 opgenomen. In de annex worden nog geen concrete voorstellen gedaan. Dit deel van het rapport maakt ook geen deel uit van de besluitvorming in dit raadsvoorstel. Het college heeft over dit deel zelf ook nog geen standpunt ingenomen. De bevindingen over deel 2 kunnen worden gezien als een ‘doorkijk naar de toekomst’. Voor concrete voorstellen over deel 2 van Oosterwold werken we aan een startdocument, dat we later aan u zullen voorleggen.

Stand van zaken

In Oosterwold heeft de gebiedsorganisatie een stimulerende en faciliterende rol en zijn de initiatiefnemers de werkelijke makers van het gebied. Als tegenhanger voor de stedelijke ontwikkeling aan de westzijde van Almere wordt Oosterwold een dun bebouwd gebied met een landschappelijk karakter. Een gebied van 4.300 ha op het grondgebied van Almere en Zeewolde met een substantieel aandeel (stads)landbouw. Dit is een gebiedsontwikkeling van onderop zonder eindbeeld, planologie of een blauwdruk. De eindgebruiker heeft de vrijheid om zelf zijn huis én leefomgeving vorm te geven.

Vanaf 2015 tot en met 2022 zijn 1.643 kavels uitgegeven in Oosterwold op gronden van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Daarvan zijn 1.550 standaardkavels wonen waarover ruim € 83 miljoen is afgedragen aan het Fonds Verstedelijking Almere. Er wonen momenteel ruim 4.600 mensen. Eind 2022 zijn er circa 150 bedrijven gevestigd met een kleine 844 fte aan werkgelegenheid. De openbare ecologische basisschool de Verbeelding heeft haar deuren geopend. De bus tussen Oosterwold en Almere Stad gaat eind 2023 vaker en ook in het weekend rijden.



Oosterwold met deelgebieden, bron H+N+S

In 2020 is het eerste initiatief op ontwikkelaarsgronden van start gegaan in deelgebied 1B. 't Groene Wold van Vastbouw ontwikkeling levert 372 woningen op, een winkelcentrum met twee supermarkten en wat kleinere winkels. In de Groene Eem, een volgend project van Vastbouw waarvoor inmiddels de fysieke voorbereidingen zijn gestart, staan 243 woningen gepland. De verwachting is dat Goede Stede/Koopmans met ongeveer 356 woningen in 2023 gaat volgen.

Actuele ontwikkelingen

Tijdens het proces van het formuleren van voorstellen voor de doorontwikkeling werd in juli 2022 het besluit genomen om alsnog riolering in deelgebied 1A aan te leggen (raadsbrief Afvalwaterzorg Oosterwold, 5 juli

Voorstel aan de raad

2022), aanvullend op het eerder genomen besluit om riolering aan te leggen in deelgebied 1B. De Wet milieubeheer schrijft voor dat de gemeente de zorgplicht heeft voor de inzameling en de afvoer van afvalwater en dat niet mag overdragen aan particulieren. Dit besluit heeft vergaande gevolgen voor de bewoners in Oosterwold maar ook voor het gebiedsteam en het bestuur.

Ook is er een scan uitgevoerd naar andere zorgplichten. Over de uitkomsten bent u via de raadsbrief Overige Zorgplichten Oosterwold (d.d. 31 maart 2023) geïnformeerd. Daaruit bleek dat een groot deel van de zorgplichten op correcte wijze wordt ingevuld of niet van toepassing is. Voor 10 zorgplichten is actie nodig, waarbij de aanleg en onderhoud van kavelwegen het belangrijkste knelpunt blijkt. Veel van de verbetervoorstellen voorzien al in maatregelen om zorgplichten in te vullen. In het 'Maatregelenoverzicht n.a.v. de scan zorgplichten Dirkzwager' (zie bijlage) heeft gebiedsteam Oosterwold in beeld gebracht wat er al gebeurt, wat nog beter kan en wat kan worden voorkomen. De scan naar zorgplichten benadrukt het belang van snel starten met het doorvoeren van de verbetervoorstellen in de ontwikkeling van Oosterwold.

Het Bestuurlijk Overleg Oosterwold en uw college hebben aangegeven om eerst deel 1 van Oosterwold op orde te brengen. Dat betekent herstellen waar nodig, verbeteren waar dat wenselijk is en voorkomen waar dat kan. Daarom worden nu -mede op verzoek van een groot aantal bewoners- de verbeterpunten en aanpassingen in deel 1 nu eerst in besluitvorming gebracht. De keuzes over de ontwikkelstrategie voor deel 2 schuiven daarmee op in de tijd. Ondertussen klinkt ook de luide roep om versnelling in de woningbouw. De minister van Binnenlandse Zaken en Wonen heeft de bestuurders van Almere 2.0 en Oosterwold najaar 2022 verzocht een gezamenlijk onderzoek te starten naar de bouw van 5.000 extra woningen in Oosterwold in deelgebied 2 (raadsbrief 'Doorontwikkeling Oosterwold', d.d. 29 november 2022 en raadsbrief Uitkomst en vervolg BO MIRT, d.d. 15 november 2022). De resultaten worden eind 2023 verwacht.

Beoogd effect

De verbetervoorstellen hebben als doel om de bijzondere, organische gebiedsontwikkeling van Oosterwold verbeterd voort te zetten. In deelgebied 1A gaat het om het herstellen van een aantal zaken die niet goed gaan. In deelgebied 1B gaat gebiedsteam Oosterwold een aantal dingen anders doen. In deelgebied 1B doet het gebiedsteam ervaring op met een verbeterde set spelregels voor de ontwikkeling van deel 2. Dit leidt tot een betere voorbereiding en onderbouwing van de uiteindelijke besluitvorming over deel 2. Op de lange termijn dragen de verbetervoorstellen bij aan een prettiger leefklimaat in Oosterwold.

Niet alleen de geleerde lessen uit de voorgaande jaren, maar ook het onderzoek naar de wettelijke zorgplichten maakt het noodzakelijk om een aantal zaken anders te organiseren bij de verdere ontwikkeling van Oosterwold. Hiermee verwachten we te kunnen voorkomen dat de huidige actuele vraagstukken worden versterkt of voortgezet. Dat gaat (naast het aanleggen van riolering) bijvoorbeeld over punten als hoe om te gaan met kavelwegen en handhaving doorwaadbare zones en stadslandbouw, het groepsgewijs uitgeven van gronden en begeleiden van initiatiefnemers en betaalbare woningbouw.

Toelichting en argumenten

1 De gemeente een andere rol in te laten nemen bij het ontwerp en de realisatie van de ruimtelijke basisstructuur: de aanleg van (hoofd)polderwegen, hoofd fietspaden, ecologische verbindingen, waterverbindingen, nutsvoorzieningen en riolering.

Een belangrijke les uit de eerste fase Oosterwold is dat de organische gebiedsontwikkeling op de RVB-gronden beter gefaciliteerd moet worden.

De initiatiefnemers moeten in Oosterwold veel zelf doen: bouw- en woonrijp maken van de grond, met de burens de kavelweg ontwerpen en aanleggen, stadslandbouw op de helft van de kavel realiseren, buitenruimte en voorzieningen creëren, et cetera. Dit vraagt veel inzet en specialistische expertise die niet altijd aanwezig is en waarvan initiatiefnemers vaak niet goed kunnen inschatten wat daarvan de consequenties zijn.

Naar aanleiding van de raadsbesluiten over de evaluatie in 2020/2021 is gezocht naar een antwoord op de vraag waar, wanneer en hoe in deel 2 kan worden gestart. Daarvoor is in 2022 een doorontwikkelingsproces opgezet, met intensieve participatie van alle geïnteresseerden en belanghebbenden, een korte looptijd en gericht op concrete besluitvorming. Via een enquête is opgehaald welke opgaves er liggen. In afzonderlijke en gemengde sessies met bewoners, ontwikkelaars en natuurorganisaties, belangenpartijen en deskundigen van

Voorstel aan de raad

rijk, provincie, gemeenten en waterschap is gesproken over mogelijke oplossingen voor deze opgaves. Gelijktijdig zijn onderzoeken opgestart om specifieke vraagstukken door externe adviseurs te laten uitwerken. Het gaat om ontwerpend onderzoek, onderzoek naar de ontwikkelingsfilosofie en spelregels voor organisch ontwikkelen, onderzoek naar de effecten van Oosterwold op de bestaande stad Almere, onderzoek naar het planologisch instrumentarium en het kostenverhaal in deel 2 en onderzoek naar de aansturing van Oosterwold. U bent op de hoogte gebracht van deze onderzoeken (raadsbrief 'Eerste resultaten uitwerkingsopdrachten over Oosterwold', d.d. 12 juli 2022 en raadsbrief 'Doorontwikkeling Oosterwold', d.d. 29 november 2022). Dit heeft geresulteerd in het document 'Oosterwold - Het vervolg. Zij maken Oosterwold, wij helpen ze op weg' (zie bijlage) met een groot pakket aan verbetervoorstellen voor de doorontwikkeling van Oosterwold.

De essentie van de verbetervoorstellen is meer regie voeren op de ruimtelijke basisstructuur. Maar ook het meer en beter begeleiden van initiatiefnemers om hun initiatief te ontwikkelen en te voldoen aan alle voorwaarden door als gemeente een meer faciliterende rol te nemen. De eigen invulling van kavels en gezamenlijke openbare ruimte door initiatiefnemers blijft, maar er komt meer invulling door de overheid van ruimtelijke basisstructuur (infra- en watersysteem, groen) en wettelijke zorgplichten zoals riolering. Voor de kavelwegen betekent dit dat het gebiedsteam bij uitgifte van kavels initiatiefnemers in de toekomst begeleidt om de situering en het ontwerp van de kavelweg gezamenlijk te bepalen. Vervolgens legt de gemeente de kavelwegen aan volgens de gemeentelijke randvoorwaarden. Dit leidt tot kwalitatief betere en veiligere wegen. De kosten worden verwerkt in de exploitatiebijdrage. Dat is onderdeel van de grondprijs, die daardoor hoger zal worden. De kosten na de eerste aanleg, welke in feite beheerkosten zijn, blijven voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Wat gebeurt er al?

Het gebiedsteam doet al veel of gaat dat doen bij volgende uitgiftes. Binnen het mandaat van de gebiedsregisseur zijn bijvoorbeeld de volgende acties al in gang gezet:

- Ten aanzien van het uitgifteproces van kavels worden twee loketten ingericht:
 - Eén loket voor het uitgifteproces van individuele initiatieven. Daarbij wordt een groepsgewijze organisatie van de uitgifte ingevoerd, zodat initiatiefnemers gemeenschappelijk en gelijktijdig, ondersteund door gebiedsteam Oosterwold, hun kavel én hun buurt kunnen vormgeven. Initiatiefnemers starten met het maken van een 'landschapsplan': een gezamenlijk ontwerp van de verkaveling en ontsluiting van de buurt met een kavelweg, verbindende routes, buitenruimtes, afspraken over parkeerplekken, opstelruimte afvalcontainers, nutsvoorzieningen, en eventuele gezamenlijke voorzieningen of collectieve stadslandbouw. Dit landschapsplan wordt door gebiedsteam Oosterwold vastgesteld. Vervolgens ontwerpt elke initiatiefnemer zijn eigen kavel. Initiatiefnemers blijven verantwoordelijk en individueel bouwen blijft mogelijk.
 - Een tweede loket is voor collectieven, waarbij aandacht is voor het borgen van mede-opdrachtgeverschap en gebiedsteam Oosterwold erop toeziet dat de initiatiefnemers de kopers én bewoners zijn.
- In deelgebied 1B zijn ruimtereserveringen opgenomen waar initiatiefnemers van maatschappelijke basisvoorzieningen met voorrang kunnen stippen.
- De opdrachtverlening en coördinatie van de nutsvoorzieningen pakt het gebiedsteam op en zoekt daarbij – binnen de voorwaarden van de nutsbedrijven – naar ontwerprijheid voor het tracé bij (groepen) initiatiefnemers. Dit is op nadrukkelijk verzoek van de nutsbedrijven.
- Samen met het waterschap stelt het gebiedsteam een waterhuishoudingsplan Oosterwold deel 1 op.
- Samen met de afdeling Economische Ontwikkeling & Grondzaken stelt het gebiedsteam een economisch programma voor bedrijven, kantoren en commerciële voorzieningen op, inclusief een vestigingsbeleid, passend bij het karakter van Oosterwold.
- Het gebiedsteam voert regulier overleg met bewoners (Overleg Oosterwold Regulier (OOR)). Daarbij worden bewoners op basis van een geografische loting uitgenodigd. Dit overleg is geen vertegenwoordigend orgaan maar signaleert, consulteert en denkt mee over oplossingen van vraagstukken.
- In het Maatregelenoverzicht n.a.v. de scan zorgplichten is voor elke zorgplicht bekeken wat gebiedsteam Oosterwold al doet, waar herstel nodig is en waar toekomstige problemen kunnen worden voorkomen.

- Nazorg leveren aan initiatiefnemers in de eerste jaren na het kopen van een kavel. Gebiedsteam Oosterwold ziet toe op het voldoen aan de gestelde eisen in bestemmingsplan en anterieure overeenkomst. Daarbij wordt -met bestaande capaciteit van het gebiedsteam Oosterwold- ingezet op helder (en vaak) communiceren over de spelregels voor bebouwing, kavelwegen, waterbeheer, stadslandbouw en doorwaadbare zones. En het gebiedsteam biedt initiatiefnemers ondersteuning bij het ontwerp en de uitvoering (procesbegeleiding).

2. Betaalbaar wonen in deelgebied 1B te stimuleren

Er zijn tussen 2016 en 2023 weinig betaalbare woningen in Oosterwold gerealiseerd.

Zowel in het koop- als in het huursegment, op de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf als op de gronden van ontwikkelaars. Er zijn 30 RVB-kavels voor sociaal wonen uitgegeven en Vastbouw heeft 22 woningen verkocht onder de NHG-grens in 't Groene Wold als ook een deel middensegment huur gerealiseerd.

Oorzaken voor het achterblijven van betaalbaar wonen zijn:

1. Corporaties geven aan dat sociale huurwoningen niet rendabel te bouwen zijn omdat de grondprijs in combinatie met de spelregels van Oosterwold zoals stadslandbouw, aanmerkelijk hoger uitkomt dan elders in Almere en Zeewolde.
2. De realisatie van betaalbare koopwoningen met de huidige spelregels is bij particuliere initiatiefnemers alleen betaalbaar voor de eerste initiatiefnemer, omdat de betaalbaarheid bij doorverkoop ophoudt (mede door de marktontwikkelingen). Door projectontwikkelaars zijn wel enkele betaalbare koopwoningen (onder NHG-grens) gerealiseerd.
3. Sinds de start van Oosterwold zijn de bouwkosten én de grondkosten (op basis van een marktconforme taxatie) aanzienlijk gestegen.

Daarom stelt het gebiedsteam 3 stimuleringsmaatregelen voor:

- a. Voor deelgebied 1B in te stemmen met een nieuw kaveltype 'gereguleerde sociale huur' met bijbehorende marktprijs op basis van taxatie.

Oosterwold kent tot nu toe maar 1 prijs voor woonkavels. Door het ontbreken van een gedifferentieerde prijs voor sociale huur, geven corporaties aan dat het niet rendabel is om in Oosterwold sociale huurwoningen te bouwen, zeker niet in combinatie met spelregels zoals stadslandbouw.

We willen daarom een voor Oosterwold nieuw kaveltype 'gereguleerde sociale huur' invoeren met bijbehorende marktprijs op basis van taxatie waarbij de voorwaarden geborgd zullen worden zoals maximale huurprijs op liberalisatiegrens, minimaal 30 jaar instandhouding en toewijzing volgens de regels van de gemeentelijke woonruimteverdeling. Een getaxeerde grondprijs voor dit kaveltype zal meer overeenkomen met de grondprijs voor een corporatiewoning elders in Almere of Zeewolde. Daarnaast kunnen spelregels worden aangepast om sociale woningen te bevorderen. Te denken valt aan een hoger bebouwingspercentage, het vergemakkelijken van de bouw van appartementen en het clusteren en uitbesteden van stadslandbouw.

- b. Uitgifte van kavels in erfpacht in overleg met het RVB uit te werken.

Zowel voor individuele initiatiefnemers als voor wooncoöperaties kan erfpacht de financierbaarheid van een eigen woning voor lagere inkomens mogelijk maken. Verschillende partijen kunnen optreden als koper en vervolgens als verpachter van de grond: de gemeente, een woningcorporatie, een stichting wooncoöperatie, een bank, het erfpachtbedrijf Amsterdam et cetera.

- c. Ruimte te bieden voor maatwerkoplossingen en wooncoöperaties.

De *wooncoöperatie* is een woonvorm die in Nederland nog relatief onbekend is, maar de laatste jaren steeds meer voorkomt. Het aantal wooncoöperaties dat daadwerkelijk is gerealiseerd is echter beperkt. Het concept van een wooncoöperatie kan aansluiten bij de filosofie van Oosterwold.

Op 8 september 2022 heeft u kennisgenomen van de evaluatie van het project Who Cares/De Binnenhaven. Bij dit pilotproject is, onder specifieke voorwaarden, afgeweken van de Nota Grondprijsbeleid. Desondanks zal in de komende tijd nog moeten blijken of deze wooncoöperatie daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden en of er aanknopingspunten uit voortkomen voor de ontwikkeling van andere wooncoöperaties. Mogelijk biedt het verloop van dit project of de verdere beleidsuitwerking voor wooncoöperaties aanknopingspunten voor initiatieven in Oosterwold.

De hierboven voorgestelde maatregelen (a, b en c) worden opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst Grond (SOK Grond) tussen Almere, het RVB en Zeewolde.

3. 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.

De procentuele verdeling van de functies is in 2013 vastgesteld in de Intergemeentelijke Structuurvisie en daarna niet meer getoetst aan de huidige tijd.

De huidige verdeling van functies is: standaardkavel wonen 53%, standaardkavel bedrijf 15%, standaardkavel kantoor 2%, standaardkavel voorzieningen 3%, landbouwkavels 10% en landschapskavel 17%. De procentuele verdeling voldoet niet goed: kantoren zijn onder invloed van marktontwikkelingen veel minder tot stand gekomen, terwijl er veel meer behoefte is aan wonen en voorzieningen. Om de nog beschikbare kavels in deelgebied 1A te verkopen is in 2022 afgeweken van de procentuele verdeling van functies van het beoogde generieke programma in de Samenwerkingsovereenkomst Grond (SOK Grond). De ongebruikte hectares voor kantoren in deelgebied 1A en 1B worden ingezet voor kantoren én voorzieningen. Er is een overschrijding toegekend om te kunnen voorzien in de actuele behoefte aan voorzieningen. Ook zijn ruim 11 hectares wonen van deelgebied 1B verschoven naar deelgebied 1A. Dit is een indicatie dat er vraag is naar een andere procentuele verdeling van de functies. Hoewel er inmiddels wel zo'n 150 bedrijven zijn gevestigd met zo'n 850 fte arbeidsplaatsen, is voor voldoende bedrijvigheid extra inzet nodig. Gebiedsteam Oosterwold gaat samen met de afdeling Economische Ontwikkeling & Grondzaken een economisch programma voor bedrijven, kantoren en commerciële voorzieningen opstellen, inclusief een vestigingsbeleid, passend bij het karakter van Oosterwold.

We gaan onderzoeken welke functieverdeling passend is bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. Dit wordt in 2023 nader uitgewerkt in een vernieuwde SOK Grond tussen Almere, RVB en Zeewolde.

4. Het bestemmingsplan voor deelgebied 1B gedeeltelijk te wijzigen waardoor een actieve grondstrategie van het RVB mogelijk wordt.



Zonder actieve grondstrategie komt niet alle grond van het RVB tijdig beschikbaar in deelgebied 1B.

Om gronden beschikbaar te krijgen voor gebiedsontwikkeling kan het bestemmingsplan worden aangepast om meer dwingende manieren van ontpachten mogelijk te maken (actieve grondstrategie) door het RVB. Voor de continuïteit van het uitgifteproces en gebiedsteam Oosterwold is voldoende beschikbare grond nodig. In deelgebied 1B van Oosterwold liggen de grondposities anders dan in deelgebied 1A. Circa 50% van de gronden is in eigendom van het RVB, de andere gronden zijn van ontwikkelaars. Een deel van de RVB-gronden is vanwege langlopende (erf)pachtcontracten niet zonder meer beschikbaar voor de ontwikkeling van Oosterwold. Dit komt doordat afgesproken is dat boeren die grond pachten van het RVB alleen op vrijwillige basis worden verplaatst.

De gronden in Oosterwold hebben nu nog een dubbele bestemming: een agrarische bestemming en een ontwikkelbestemming. Door het bestemmingsplan in gebied te wijzigen en waar nodig de agrarische bestemming eraf te halen, ontstaat de mogelijkheid om de pacht te ontbinden en met volledige

Grijs gearceerd = nog uit te geven RVB-grond

Voorstel aan de raad

schadeloosstelling een hogere vergoeding te bieden om de gronden beschikbaar te krijgen. Deze kosten worden gedekt uit de verkoopopbrengst van de kavelverkoop in Oosterwold.

Alternatieven en kanttekeningen

Alternatieven

Geen andere rol van de overheid

Als de overheid geen grotere rol pakt worden veel zaken blijvend aan de initiatiefnemers overgelaten. Met als gevolg dat voorinvesteringen niet tijdig kunnen worden gedaan (verkeersveiligheid in het geding), betaalbaar wonen slechts mondjesmaat tot stand komt, gronden niet op tijd beschikbaar komen en de aanleg van kavelwegen bij de initiatiefnemers blijft liggen. Knelpunten zoals aangegeven in het Maatregelenoverzicht n.a.v. de scan zorgplichten Dirkzwager blijven bestaan.

Kanttekeningen

Een grotere rol van de overheid

De overheid een grotere rol geven is in afwijking van de ambitie 'maximale vrijheid aan initiatieven'. Mogelijk haken potentiële initiatiefnemers af door meer regels en minder vrijheid. Als Oosterwold minder aantrekkelijk is, zal de ontwikkeling ervan langer duren. Door een grotere rol van de gemeente worden zaken meer gestructureerd aangepakt en kunnen initiatiefnemers zich soepeler door het ontwikkelproces heen bewegen. Ontzorgende maatregelen kunnen ook aantrekkingskracht hebben voor nieuwe initiatiefnemers.

Een grotere rol van de overheid brengt extra kosten met zich mee

De meerkosten worden gedekt door de verkoopopbrengsten van de grond en de exploitatiebijdrage. De grondprijs zal daardoor stijgen. Daar staat tegenover dat initiatiefnemers minder zaken zelf hoeven te regelen. Een grotere rol voor de gemeente betekent meer risico voor de gemeente als ontwikkelingen onverhoopt achterblijven.

Beheer en onderhoud van wegen blijft een vraagstuk maar wordt niet gewijzigd met dit besluit

Beheer en onderhoud van de wegen in Oosterwold is geen zorgplicht van de gemeente, maar wel een vraagstuk. De gemeente gaat met gebiedsteam Oosterwold en bewoners onderzoeken wat opties zijn voor de invulling van het beheer en onderhoud van wegen.

Financiële middelen en effecten

Meer regie van de overheid leidt tot meer (plan)kosten die verrekend worden via het kostenverhaal Oosterwold. Hierdoor zal de exploitatiebijdrage en daarmee de grondprijs voor initiatiefnemers stijgen. De grondprijzen in Oosterwold bestaan uit twee componenten: de getaxeerde marktwaarde van de ruwe bouwgrond en de exploitatiebijdrage. Deze laatste betreft kosten die de gemeente moet maken zoals plankosten, maar ook kosten voor voorzieningen die de gemeente moet realiseren, zoals onder andere de polderwegen. Hier staat tegenover dat initiatiefnemers zelf minder kosten hebben, omdat de gemeente ze dit uit handen neemt. Per saldo is de verwachting dat de totale kosten voor de initiatiefnemer ongeveer gelijk blijven en ook de netto-inkomsten voor de gemeente uit de grondverkoop (die gestort worden in het FVA). Dit wordt opgenomen in een raadsvoorstel actualisatie van de exploitatiebegroting later dit jaar. De structurele lasten van beheer zowel bij de gemeente als bij de initiatiefnemers blijven ongewijzigd bij dit besluit.

In deelgebied 1A zijn de RVB-gronden (zonder extra kosten) beschikbaar gekomen na afloop van de kortlopende pachtcontracten tussen het RVB en de agrariër. In deelgebied 1B en deel 2 is wel sprake van extra kosten voor het beschikbaar krijgen van de gronden, voor verplaatsing of afkoop van pachtovereenkomsten. Bij een actiever grondbeleid is daarnaast een schadeloosstelling mogelijk. Deze kosten worden gedekt uit de verkoopopbrengsten van kavels en hebben daarmee invloed op de netto-afdracht aan het Fonds Verstedelijking Almere (FVA). Met het Rijk is afgesproken dat de verkoopopbrengst van de eerste 7.000 woningen op standaardkavels wonen op RVB-gronden naar het FVA gaat. Inmiddels is voor circa 1.550 woningen op standaardkavels wonen ruim € 83 miljoen afgedragen aan het FVA. Dat is meer dan waar bij aanvang rekening mee was gehouden, als gevolg van stijging van de grondprijzen.

Voorstel aan de raad

De verwachte taxatiewaarde per m2 van een nieuw type kavel sociale huur zal bij de huidige kavelindeling circa 20% van de waarde van een standaardkavel wonen bedragen. De financiële effecten hiervan op de voeding van het FVA zijn echter beperkt gezien de beoogde beperkte aantallen in deel 1.

Uitvoering / Vervolgproces

Deze voorstellen zullen ook worden voorgelegd aan het college en de gemeenteraad van Zeewolde.

Om invulling te geven aan de verbetervoorstellen zal de Gemeenschappelijke Regeling tussen Almere en Zeewolde door de colleges van Almere en Zeewolde worden geactualiseerd. Ook worden de Samenwerkingsovereenkomst Grond (RVB, Almere en Zeewolde) en de Samenwerkingsovereenkomst Water (Waterschap, Zeewolde en Almere) door beide colleges geactualiseerd.

Aan de invulling van de zorgplicht voor afvalwater wordt in opdracht van uw raad gewerkt. Komende maanden volgt een raadsvoorstel voor de kaderstelling afvalwaterzorg en verrekening Oosterwold, gevolgd door een raadsvoorstel Gemeentelijk Rioleringsplan.

Het gebiedsteam Oosterwold stelt een uitvoeringsprogramma op voor de werkzaamheden naar aanleiding van het maatregelenoverzicht.

Op dit moment loopt een onderzoek in opdracht van de minister van Wonen om 5.000 woningen extra in Oosterwold deel 2 te realiseren. De onderzoeksresultaten volgen in het najaar 2023. Op een later moment komen wij bij uw raad terug met een raadsvoorstel hiervoor.

De onderzoeksresultaten zullen worden meegenomen in het startdocument dat wij uitwerken voor deelgebied 2, en dat wij op een later moment aan u zullen voorleggen.

Communicatie en participatie

In 2022 zijn zeven doelgroepsessies gehouden met alle betrokken partijen bij Oosterwold (bewoners, ontwikkelende partijen, terreinbeherende organisaties, maar ook ambtelijke sessies over ruimtelijk beleid en governance). Daarna zijn met een afvaardiging van de doelgroepen zeven themabijeenkomsten gehouden over de schaal van het initiatief, betaalbaar wonen, samenwerking initiatiefnemers en overheid, stadslandbouw, voorzieningen en infravoorzieningen. Tijdens drie informatiebijeenkomsten ('Grote Oplopen') over de doorontwikkeling op 10 maart, 10 mei en 29 november 2022 zijn alle betrokkenen geïnformeerd over de resultaten. Een meelesgroep van bewoners heeft in november 2022 met het document 'Oosterwold -Het vervolg' meegelezen. Daaruit bleek brede steun voor de verbetervoorstellen en de wens om ze snel door te voeren. Dit document is ook besproken met ontwikkelaars die gronden bezitten in Oosterwold. Zij waren met name nieuwsgierig naar de ontwikkelingen in deel 2.

Over de genomen besluiten communiceert gebiedsteam Oosterwold via de nieuwsbrief Oosterwold en de website Maakoosterwold.nl.

Bijlagen

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

Achterliggende stukken

Collegevoorstel Verbetervoorstellen deel 1 Oosterwold en besluit d.d. 27 juni 2023

[Raadsvoorstel: 'Ontwikkelstrategie Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven', \(RV-24\), 7 juni 2012](#)

[Raadsvoorstel: 'Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold en bestuurlijk advies Spies', \(RV-48\), 4 juli 2013](#)

[Raadsvoorstel 'Evaluatie 1 ste fase en voorbereiding 2 de fase Oosterwold', \(RV-08, 4 maart 2021\)](#)

[Raadsbrief 'Uitgestelde besluitvorming over deelgebied 2 Oosterwold', 12 oktober 2021](#)

[Raadsbrief 'Aangepast besluitvormingsproces doorontwikkeling Oosterwold', 21 juni 2022](#)

Voorstel aan de raad

[Raadsbrief 'Afvalwaterzorg Oosterwold' van 5 juli 2022](#)

[Raadsbrief 'Eerste resultaten uitwerkingsopdrachten over Oosterwold', 12 juli 2022](#)

[Raadsbrief 'Uitkomst en vervolg bestuurlijk overleg MIRT november 2022', 15 november 2022](#)

[Raadsbrief 'Stand van zaken doorontwikkeling Oosterwold' \(met bijlagen korte samenvatting van adviezen en brief minister onderzoek naar 5.000 woningen extra in fase 2 Oosterwold\), 29 november 2022](#)

[Raadsbrief 'Overige zorgplichten Oosterwold', 28 maart 2023](#)

Datum PM
[In te vullen door de raadsgriffie]
Raadsnummer
23224

Onderwerp

Verbetervoorstellen deel 1 Oosterwold

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

De organische gebiedsontwikkeling van Oosterwold voort te zetten en in te stemmen met de verbetervoorstellen voor Oosterwold deel 1 en de gemeente een andere rol in te laten nemen:

1. Meer regie te voeren bij het ontwerp en de realisatie van de ruimtelijke basisstructuur: de aanleg van (hoofd)polderwegen, hoofdfietspaden, ecologische verbindingen, waterverbindingen, nutsvoorzieningen en riolering;
2. Betaalbaar wonen in deelgebied 1B te stimuleren door:
 - a. voor deelgebied 1B in te stemmen met een nieuw kaveltypen 'gereguleerde sociale huur' met bijbehorende marktprijs op basis van taxatie;
 - b. uitgifte van kavels in erfpacht in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf uit te werken;
 - c. ruimte te bieden voor maatwerkoplossingen en wooncoöperaties;
3. 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;
4. Het bestemmingsplan voor deelgebied 1B gedeeltelijk te herzien waardoor een actieve grondstrategie van het Rijksvastgoedbedrijf mogelijk wordt.

Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

G.J. Broer

W.H.J.M. van der Loo