

# Jaarrapportage 2022

Gebiedsorganisatie Oosterwold



# Inhoud

Voorwoord.....	4
Tijdslijn 2022.....	5
Hoofdstuk 1: Rapportage 2022 .....	6
1.1 Uitgifte in beeld .....	6
Kavelprijzen.....	7
Kavelverkoop.....	7
Verkochte en getransporteerde kavels.....	7
Afdracht Fonds Verstedelijking Almere .....	8
Deelgebied 1B .....	9
Nieuwe verkoopronde 1A in voorbereiding .....	9
Afspraken over gronduitgifte.....	9
1.2 Doorontwikkeling Oosterwold .....	9
1.3 (Afval)water .....	11
1.4 1e Partiële herziening bestemmingsplan.....	11
1.5 Voorzieningen .....	12
1.6 Pilot Doorwaadbare zones.....	13
1.7 Wegen .....	13
Hoofdstuk 2 Integrale risicoanalyse Oosterwold en uitwerking in 2022.....	14
Hoofdstuk 3 Gebiedsorganisatie Oosterwold.....	16
3.1. Gebiedsorganisatie Oosterwold .....	16
3.2 Infocentrum Oosterwold .....	17
3.3 Financiën .....	18
Kosten van onderzoek (in het kader van het bestemmingsplan) .....	18
Kosten onderzoek archeologie .....	19
Kostenverrekening partners .....	19
SBA binnen plangebied .....	19
Vorbereiding, toezicht en uitvoering.....	19
Infra en groen bij voorzieningen.....	19
Afdracht NOGW Hout .....	19
Plankosten.....	20
Terugbetaling financiers .....	20
Opbrengsten uit exploitatiebijdragen.....	20

Opbrengsten exploitatiebijdragen derde partijen grondeigenaren .....	20
Opbrengsten uit bijdragen archeologisch onderzoek.....	20
Verrekening verkoopkosten RVB .....	20
Algemene opbrengsten.....	21
Saldo voorziening kostenverhaal .....	21
3.4 Communicatie .....	21
Algemeen .....	21
Extra aandacht voor communicatie afvalwaterzuivering .....	21
Participatie .....	22
Media .....	23
3.5 Juridisch advies .....	24
Bijlage 1: Initiatievenkaart Oosterwold eind 2022 .....	25
Bijlage 2: Tabel Beschikbaarheid en uitgifte gronden 2022 .....	27

# Voorwoord

Het jaar 2022 is gestart met een bijzonder proces. Er lagen na de evaluatie in 2020 raadsbesluiten om door te gaan met organische gebiedsontwikkeling in Oosterwold, met een vraag waar, wanneer en hoe er in deel 2 zou kunnen worden gestart. En met een opdracht om een aantal verbeteringen uit te werken. Het proces van doorontwikkeling was erop gericht om in hoog tempo te komen tot concrete opties en voorstellen voor de ontwikkelstrategie voor deel 2 en verbeterpunten in deel 1. Er zijn verschillende onderzoeken opgestart. In vier maanden tijd is gesproken over welke opgaves er liggen, welke oplossingen denkbaar zijn en welke daarvan het beste zouden kunnen werken. Dat waren gesprekken met Oosterwolders (initiatiefnemers, boeren en de oorspronkelijke bewoners van het gebied) over hun ervaringen, met marktpartijen (actief in deel 1 of met posities in deel 2), met zowel natuur- als landbouworganisaties en met deskundigen van beide gemeenten, de provincie, het waterschap en Rijksvastgoedbedrijf. Het was voor iedereen erg intensief, maar ontzettend leuk om te doen en het heeft veel opgeleverd: veel nieuwe ideeën hoe het beter kan en betrokkenheid van de ruim 200 mensen die hebben meegedaan. De besluitvorming hierover heeft in 2022 echter nog niet kunnen plaatsvinden en is doorgeschoven naar 2023.

Naast het bedenken hoe het beter kan en hoe het verder moet in deel 2, is er uit de opgehaalde oogst laaghangend fruit geplukt voor verbeterpunten die nog in deel 1 kunnen worden uitgevoerd. En er is hard gewerkt aan voortgang van uitvoering in deel 1. Verbreding van de polderwegen (waarbij de aanleg van het polderwegriool is meegenomen) en het hiervoor aankopen van gronden van Staatsbosbeheer. De verkoopronde van voorjaar 2021 kreeg nog zijn beslag in de uitgifte van kavels voor wonen en voorzieningen en in de blauwe zone worden continu (mondjesmaat) bedrijfskavels uitgegeven. Een nieuwe verkoopronde standaardkavels wonen is voorbereid en gepubliceerd. De openbare basisschool “de Verbeelding” is gerealiseerd, waarmee Oosterwold een prachtige ecologische basisschool rijker is. Ontwikkelpannen van professionele grondeigenaren in 1B voor de wijken De Groene Eem en De Kreekvelden zijn goedgekeurd.

2022 was ook het jaar van de Floriade. De gebiedsorganisatie heeft het initiatief van een grote groep bewoners om de stadslandbouw van Oosterwold op de Floriade te laten zien mogelijk gemaakt door ons paviljoen tijdelijk op de Floriade te plaatsen. Het paviljoen gaat in 2023 deel uitmaken van een informatiepunt van de gebiedsorganisatie aan de Burchard de Volderstraat in Oosterwold (naast basisschool De verbeelding).

Maar 2022 was ook het jaar waarin werd besloten om te stoppen met de behandeling van afvalwater door bewoners, nadat uit juridisch advies bleek dat de gemeente hiervoor een zorgplicht heeft. Dit besluit heeft veel gevergd van de gebiedsorganisatie. Initiatiefnemers die hun woning of bedrijf opleverden mochten sinds 5 juli geen IBA meer aansluiten en krijgen een tijdelijke voorziening. Het beheer van de bestaande IBA's/CBA's wordt overgenomen door de gemeente. Er is gestart met het maken van een plan van aanpak voor aanleg van riolering. De uitdaging ligt met name op het vlak van de kavelwegen van bewoners.

De gemeenteraadsverkiezingen van 2022 hebben geleid tot nieuwe wethouders in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold. Een frisse blik en vragen, mede naar aanleiding van afvalwatervraagstuk, hebben ertoe geleid dat besluitvorming over de doorontwikkeling is opgeschoven naar 2023. Daarbij zal de door de minister van Wonen gevraagde onderzoek om 5.000 woningen extra te realiseren in deel 2 worden meegenomen.

Dit jaar is ook ingezet op het komen tot een vaste invulling van de functie van gebiedsregisseur en een adjunct. Per 1 januari 2023 is Aleida van Doornum gestart als adjunct; voor de functie van gebiedsregisseur is de werving eind 2022 gestart. Voor hen is de basis gelegd voor een aantal verbeteringen in de ontwikkeling van Oosterwold die door alle betrokkenen wenselijk worden geacht, voor de afronding van deel 1 en – wanneer daartoe besloten is – voor deel 2.

**Mede namens Fike van der Burght,  
Jan Lagerweij, gebiedsregisseur Oosterwold**





# Tijdslijn 2022

6 januari	Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan treedt in werking. Beroep op wijzigingsplan door RvS afgewezen.
25 januari	Aankoop historisch bosje Oosterwold
april-juni	Meervoudige aanbesteding decentrale waterzuivering en gunning
17 februari	Actualisatie exploitatiebegroting Oosterwold 2022 (ongewijzigd)
maart	Aanbesteding archeologie deelgebied 1B
1 maart	Doelgroepsessie bewoners (1)
2 maart	Doelgroepsessie Ambtelijk gemeenschap en voorzieningen
8 maart	Doelgroepsessie bewoners (2)
8 maart	Doelgroepsessie Ontwikkellende partijen
10 maart	Doelgroepsessie ruimtelijk beleid (ambtelijk)
10 maart	Doelgroepsessie Terreinbeherende organisaties
15 maart	Doelgroepsessie Governance/juridisch/bedrijfsvoering/financiën
17 maart	Doelgroepsessie uitgifte (ambtelijk)
29 maart	1 <sup>e</sup> Grote oploop Doorontwikkeling Oosterwold
6 april	Thematische sessie doorontwikkeling Landschap, water en hoofdwegen
7 april	Thematische sessie doorontwikkeling Schaal van het initiatief
12 april	Thematische sessie doorontwikkeling Betaalbaar wonen
13 april	Thematische sessie doorontwikkeling Samenwerking initiatiefnemers en overheid
14 april	Thematische sessie doorontwikkeling Stadslandbouw
19 april	Thematische sessie doorontwikkeling Voorzieningen
20 april	Thematische sessie doorontwikkeling Infravoorzieningen
24 april	Opening paviljoen stadslandbouw Oosterwold op de Floriade
April	Opening winkelcentrum Oosterwold aan de Margaret Cavendishweg
10 mei	2e Grote Oploop Doorontwikkeling Oosterwold
20 mei	Excursie Oosterwold met de nieuwe gemeenteraad van Zeewolde
juni	Behandeling Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1 <sup>e</sup> partiële herziening
21 juni	Raadsbrief aangepast besluitvormingsproces doorontwikkeling Oosterwold
23 juni	Besluit Bestuurlijk Overleg tot ruilen/schuiven/overschrijden van programma-afspraken SOK Grond om nog beschikbare percelen in deelgebied 1A te kunnen verkopen
juli	Start uitvoering archeologie deelgebied 1B
5 juli	Raadsbrief Afvalwaterzorg Oosterwold: de gemeente heeft zorgplicht, er komt overall riolering in Oosterwold, verbod op nieuwe IBA's en CBA's
7 juli	1 <sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan vastgesteld door de raad
12 juli	Raadsbrief 1 <sup>e</sup> resultaten uitwerkingsopdrachten Oosterwold. Onderzoeken ruimtelijke verkenning (H+N+S Architecten) en doorvertaling van de opgedane ervaringen naar een ontwikkelstrategie (Ravenkop) worden openbaar.
6 september	Grote Ambtenaren Oploop op de Vliervelden
6 september	Presentatie Oosterwold aan nieuw college Zeewolde (inwerkprogramma)
8 september	Presentatie Almere aan nieuw college Zeewolde (inwerkprogramma)
8 september	Excursie Oosterwold met de nieuwe Raad van Almere
10 oktober	Informatiebijeenkomst afvalwater voor bewoners
November	Perceel P in deelgebied 1B is vrijgemaakt van pacht; onderzoeken rondom uitgifte starten
25 november	Verzoek ministerie van BZK om onderzoek te doen naar 5.000 woningen extra in Oosterwold
29 november	3 <sup>e</sup> Grote Oploop Doorontwikkeling Oosterwold
29 november	Raadsbrief Doorontwikkeling Oosterwold: uitgestelde besluitvorming over deel 2
14 december	Informatiebijeenkomst start verkoopronde standaardkavels wonen, met voorrang voor huishoudens met lagere en modale inkomens
15 december	De openbare basisschool "De Verbeelding" is gerealiseerd.
22 december	Bestuurlijk Overleg Oosterwold besluit dat voorstel verbeteringen deel 1 richting besluitvorming college en raad kan gaan
22 december	Gemeente Almere besluit tot Voorbereidingskrediet riolering Oosterwold van 24 miljoen

# Hoofdstuk 1: Rapportage 2022

Het Bestuurlijk Overleg heeft op 16 december 2021 het Werkplan 2022 – Oosterwold in transitie vastgesteld. Hierin worden de belangrijkste activiteiten van 2022 beschreven, de risicoanalyse en uitwerking daarvan in 2022 en een beeld geschetst van de gebiedsorganisatie. In deze rapportage doen we aan de hand van deze onderwerpen verslag over 2022.



## 1.1 Uitgifte in beeld

Een belangrijke rol van het gebiedsteam Oosterwold is het faciliteren van initiatieven en het oplossen/uitwerken van kwesties die daarbij komen kijken. Er zijn 112 grondtransacties geweest, waaronder 5 transacties op gemeentegrond. Het merendeel van deze kavels betreft standaardkavels wonen, daarnaast nog 23 overige kavels. Er zijn in 2022 432 woningen opgeleverd. Dit brengt het totaal aan opgeleverde woningen op 1.412 (inclusief de 61 woningen die vóór 2011 op grondgebied van Oosterwold zijn gebouwd). Op deze adressen staan per 31 december 2022 3.610 personen ingeschreven. Sinds de start van Oosterwold zijn er kavels verkocht voor in totaal 1.643 woningen.

In 2022 stond alleen de blauwe zone open voor inschrijving. De blauwe zone is de geluidszone van de A27 gecombineerd met het geluid van de windmolens. In die zone konden in 2022 alleen bedrijven en kantoren stippen, intekenen, anterieure overeenkomst sluiten en kopen. Dat gebeurde mondjesmaat. In totaal zijn inmiddels circa 150 bedrijven gevestigd in Oosterwold, met een kleine 844 fte aan werkgelegenheid. Oosterwold wordt steeds beter gevonden door bedrijven die ook aan 50% stadslandbouw willen doen. Andere functies en kaveltypen waren in 2022 niet te koop.





### Kavelprijzen

In 2022 is de jaarlijkse (her)taxatie uitgevoerd, op 1 december zijn de nieuwe marktconforme grondprijzen gepubliceerd die per 1 januari 2023 ingaan. In tabel 1 staan de nieuwe en oude marktwaardes. De getaxeerde marktwaarde bestaat uit twee delen: exploitatiebijdrage + waarde van de ruwe bouwgrond (grondprijs).

Tabel 1

DE NIEUWE MARKTWAARDES 2023 per m2	Marktwaarde Per 1-1-2023	Marktwaarde 2022
Standaardkavel wonen	€ 117,49	€ 105,14
Standaardkavel bedrijven	€ 23,96	€ 23,27
Standaardkavel kantoren	€ 22,73	€ 25,65
Standaardkavel voorzieningen (maatschappelijk)	€ 22,06	€ 21,81
Standaardkavel voorzieningen (commercieel)	€ 29,30	€ 32,45
Standaardkavel voorzieningen (supermarkt)	€ 164,50	€ 168,11
Landbouwkavel	€ 42,92	€ 37,96
Landschapskavel	€ 38,90	€ 37,25

### Kavelverkopen

In tabel 2 is een overzicht van de kavelverkopen 2022 per kaveltype met de woningaantallen en de grondopbrengsten (exclusief exploitatiebijdrage) opgenomen.

Tabel 2

Tabel Kavelverkopen 2022		aantal kavels/contracten	aantal woningen	aantal m2	grondopbrengst
RVB	Standaardkavel wonen	82	107	122.224 €	8.226.614
RVB	Standaardkavel wonen / landbouw	1	1	8.524 €	337.550
RVB	Standaardkavel wonen / bedrijf	3	3	11.629 €	308.760
RVB	Landschapskavel	1		4.635 €	128.946
RVB	Bedrijfskavel	6		29.318 €	475.284
RVB	Voorzieningenkavel - maatschappelijk	2		42.190 €	671.022
RVB	Voorzieningenkavel - commercieel	3		18.740 €	445.343
RVB	Nutsvoorziening	4		215 €	14.127
RVB	Ontsluitingsweg (kavelweg)	5		7.602 €	204.022
	<i>subtotaal</i>	107	111	245.077 €	10.811.668
Almere	Standaardkavel wonen	3	13	6.732 €	464.726
Almere	Nutsvoorziening	2		36 €	3.892
	<i>subtotaal</i>	5	13	6.768 €	468.618
	<b>Totaal</b>	<b>112</b>	<b>124</b>	<b>251.845 €</b>	<b>11.280.286</b>

Bron: rapport GISA - Notarieel getransporteerd financieel, Oosterwold (bedragen in euro's)  
rapport GISA - Notarieel getransporteerd kaveltypen en segmenten, Oosterwold

### Verkochte en getransporteerde kavels

In tabel 3 is een overzicht van de verkochte en getransporteerde kavels tot nu toe opgenomen (zowel RVB-gronden als gronden van de gemeente Almere).

Tabel 3

Woningaantallen per kaveltype RVB- en gemeentegronden totaal tot en met 2022

Boekjaar	Standaard wonen	Standaard wonen - sociaal	St.wonen/landbouw/landschap	St.wonen/landbouw	St.wonen/landschap	St.wonen/bedrijf	St.wonen/maatsch.	Landbouw kavel	Landschaps kavel	Bedrijfs kavel	Totaal
2015	11	-	-	1	-	-	-	-	-	-	12
2016	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40
2017	182	-	2	6	-	-	-	1	-	-	191
2018	343	-	-	-	-	-	1	-	-	-	344
2019	390	-	-	-	-	-	-	11	1	-	402
2020	279	-	-	-	5	1	-	-	3	2	290
2021	209	30	-	-	-	-	-	-	-	1	240
2022	96	24	-	1	-	3	-	-	-	-	124
<b>Subtotaal</b>	<b>1.550</b>	<b>54</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1.643</b>

Woningaantallen per kaveltype Projectontwikkelaars 3e partijen grondeigenaren totaal tot en met 2022

2021	-										-
2022	278										278
<b>Subtotaal</b>	<b>278</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>278</b>

Woningaantallen per kaveltype totaal tot en met 2022

<b>Totaal generaal</b>	<b>1.828</b>	<b>54</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1.921</b>
------------------------	--------------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	----------	--------------

In bijlage 1 op pagina 25 is de initiatievenkaart Oosterwold van december 2022 opgenomen, waarop de ontwikkeling van het gebied zichtbaar is.

*Afdracht Fonds Verstedelijking Almere*

De opbrengsten uit de grondverkoop van de standaardkavels wonen zijn conform de daarover vastgelegde afspraken in de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 afgedragen aan het Fonds Verstedelijking Almere (tabel 4). In 2022 is € 6.9 miljoen opbrengst betreffende RVB-gronden afgedragen aan dit fonds. Dit brengt het totaal van de afgedragen RVB-gronden op € 80.9 miljoen. Daarnaast is in 2022 nog € 0.4 miljoen opbrengst betreffende gronden van de gemeente Almere afgedragen, dit totaal wordt € 2.8 miljoen. Totaal generaal afgedragen tot en met 2022 is € 83.7 miljoen.

Tabel 4

Tabel afdracht Fonds Verstedelijking Almere			
<b>Afdracht t/m 2021</b>			
RVB gronden	Standaardkavels wonen RVB gronden	€	73.977.899
gemeentegronden	Weidekavels Paradijvogelweg	€	399.494
gemeentegronden	Standaardkavels wonen	€	1.902.558
<i>Afgedragen t/m 2021</i>		€	<u>76.279.951</u>
<b>Afdracht 2022</b>			
RVB gronden	Standaardkavels wonen RVB gronden	€	6.925.955
gemeentegronden	Standaardkavels wonen	€	468.618
<i>Afgedragen in 2022</i>		€	<u>7.394.573</u>
<b>Totaal afgedragen</b>		€	<b><u>83.674.525</u></b>

Op Rijksgronden is tot en met 2022 grond geleverd voor 1.564 woningen van de 7.000 woningen op standaardkavels waarover een afspraak over de afdracht aan het Fonds Verstedelijking is gemaakt.



In bijlage 2 op pagina 27 is een overzicht opgenomen van de stand van zaken van de verkoop van gronden van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere ten opzichte van de beschikbare voorraad. Deze voorraad is opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden en gemeentegronden Oosterwold.

### *Deelgebied 1B*

De ontwikkelplannen van professionele grondeigenaren in 1B voor De Groene Eem (243 woningen) en De Kreekvelden (356 woningen) zijn goedgekeurd en vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Bij De Groene Eem is de omgevingsvergunning onherroepelijk en de bouw van rijwoningen gestart. De Kreekvelden is in voorverkoop en het bouwrijp maken in voorbereiding; de omgevingsvergunning moet nog worden aangevraagd.

Ter hoogte van een voormalige boerderij is nog een eigenaar met professionele hulp bezig een erf met meerdere woningen vast te leggen in een ontwikkelplan. Er is nog één professionele grootgrondeigenaar in deelgebied 1B, die de ideeën voor organische ontwikkeling aan het ontwikkelen is en verkennende gesprekken voert met de gebiedsregisseur.

De rest van deelgebied 1B betreft gronden in eigendom van RVB. Tot in het najaar waren die allen nog verpacht. Perceel P in deelgebied 1B is in oktober/november van 2022 vrijgemaakt van pacht. Archeologisch onderzoek is gestart als opmaat naar uitgifte.

### *Nieuwe verkoopronde 1A in voorbereiding*

De focus lag op een uitgiftestrategie van de nog beschikbare percelen in relatie tot de in de Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht (tussen Almere, Zeewolde en Rijksvastgoedbedrijf) vastgelegde maxima. Er is medio 2022 ruimte gecreëerd om meer wonen en voorzieningen uit te geven in deelgebied 1A. In het najaar is gewerkt aan de spelregels voor de eerste verkoopronde van de nog beschikbare percelen: nieuwe uitgifteregels met aangescherpte mededingingseisen na het Didam-arrest en met voorrang in de loting voor de doelgroep met lage en middeninkomens.

### *Afspraken over gronduitgifte*

In december 2022 hebben de betrokken partijen bij de Samenwerkingsovereenkomst Grond (Almere, Zeewolde, RVB) gezamenlijk besloten dat de SOK Grond ongewijzigd wordt voortgezet tot en met 2023. Eventuele verlenging of vernieuwing wordt in 2023 beoordeeld.

## **1.2 Doorontwikkeling Oosterwold**

Er is bij de evaluatie en daarna nagedacht over hoe het verder moet met Oosterwold en wat er beter kan. Om dit te versnellen en concreet te maken en daar alle geïnteresseerden en belanghebbenden bij te betrekken is in 2022 een bijzondere aanpak gekozen. Er is een doorontwikkelingsproces opgezet, met intensieve participatie, een korte looptijd en gericht op concrete besluitvorming. Met name om antwoord te kunnen geven op de vraag van de gemeenteraden van Almere en Zeewolde waar, wanneer en hoe in deel 2 kan worden gestart. Maar ook wat er anders of beter kan, ook al in deel 1.

Met een - door ruim 200 ervaringsdeskundige bewoners ingevulde - enquête (volgend op de enquête die tijdens de evaluatie al was uitgevoerd) is opgehaald welke opgaves er liggen. In afzonderlijke en gemengde sessies met bewoners, met ontwikkelaars en natuurorganisaties, belangenpartijen en deskundigen van rijk, provincie, gemeenten en waterschap is gesproken over mogelijke oplossingen voor deze opgaves en oplossingen die het beste zouden passen.



Gelijktijdig is een aantal onderzoeken opgestart om specifieke vraagstukken door externe adviseurs te laten uitwerken:

- Ontwerpend onderzoek door H+N+S Landschapsarchitecten, om meer grip te krijgen op de ruimtelijke condities en mogelijkheden en om – met de ervaringen in deel 1 – voorbeelden uit te werken hoe organisch ontwikkelen zich ruimtelijke ook/beter/anders zou kunnen voortzetten.
- Onderzoek door bureau Ravenkop naar de ontwikkelingsfilosofie en spelregels voor organisch ontwikkelen, uitgewerkt naar thema's als betaalbaar wonen, stadslandbouw, doorwaadbare zones, voorzieningen, etc.
- Onderzoek door Bureau Stedelijke Planning naar de effecten van Oosterwold op de bestaande stad Almere.
- Onderzoek door Metafoor naar de manier waarop het planologisch instrumentarium en het kostenverhaal in deel 2 zou kunnen worden ingezet, rekening houdend met de komst van de Omgevingswet.
- Onderzoek door TwijnstraGudde naar de governance, de manier waarop de ontwikkeling van Oosterwold wordt aangestuurd.

Tussentijdse resultaten zijn gedeeld en besproken in “grote oplopen” in maart en mei, waar ruim 100 betrokkenen aan deelnamen.

Dit heeft medio 2022 geleid tot een pakket aan conceptvoorstellen voor de doorontwikkeling van Oosterwold, met name gericht op deel 2, maar deels ook al in deel 1 in te voeren. Met het aantreden van nieuwe colleges van B&W in beide gemeenten en nieuwe wethouders in het Bestuurlijk overleg is de insteek na de zomer omgekeerd en is ingezet op verbetervoorstellen voor deel 1 en – op een later moment – voorstellen voor deel 2. De voorstellen (deels ook met alternatieven) zijn uitgewerkt, toegelicht en onderbouwd in het document “Toen Nu Dan”. Het Bestuurlijk Overleg Oosterwold heeft de besluitvorming naar 2023 verschoven, mede vanwege onderzoek of er meer zorgplichten zijn dan alleen het afvalwater, omdat dit kan leiden tot aanpassing van de voorstellen.

Veel van de voorstellen zijn ontstaan bij de sessies met betrokkenen en belanghebbenden in het voorjaar van 2022. Om terug te koppelen wat er met die inbreng is gedaan, is een groot deel van de (ambtelijke) concept-rapportage voorgelegd aan 3 leesgroepen met bewoners en een groep ontwikkelaars. Ook is in november de 3<sup>e</sup> Grote Oploop georganiseerd, een bijeenkomst om de ambtelijke ideeën te presenteren. Hieruit is een groot draagvlak gebleken voor de voorgestelde aanpassingen en verbeteringen in de wijze van organisch ontwikkelen.

### 1.3 (Afval)water



Op het gebied van het afvalwaterdossier Oosterwold is er in 2022 heel veel gebeurd. In de eerste helft van 2022 waren we samen met de initiatiefnemers, leveranciers en ook waterschap en provincie vooral bezig en gericht op het verbeteren van het functioneren van de IBA/CBA's. Daar kwam halverwege het jaar een eind aan met de uitkomsten en aanbevelingen over de zorgplicht van de gemeente en even daarvoor de brief van de provincie die de gemeente daarop op aansprak. Omdat de gemeente de afvalwaterzorgplicht niet bij de bewoners had mogen neerleggen, is besloten dat om in deze zorgplicht te kunnen voorzien gerioleerd dient te worden. Dit riool moet bovendien tot aan de perceelgrens aangeboden worden. Dat betekent dat naast het hoofdriool in de polderwegen in de private kavelwegen alsnog een kavelwegriool moet worden aangelegd.

Totdat dit riool kan worden gebruikt, worden er afspraken gemaakt over de ontstane overbruggingsperiode met het waterschap (Plan van Aanpak) die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de provincie. Vanaf juli worden tijdelijke voorzieningen getroffen als mensen aangesloten moeten worden op het riool, omdat de IBA/CBA niet meer mag.

De noodzakelijke uitvoering legt een grote druk op de organisatie, zowel kaderstellend, bestuurlijk, qua samenwerking als praktisch. Binnen het team Voorbereiding & Uitvoering van Oosterwold wordt dit samen met de afdeling Stadsruimte zo goed mogelijk opgepakt. Ook de aanleg van de lokale pilot zuivering is onderdeel van deze overbruggingsperiode afvalwater zorgplicht.

### 1.4 1<sup>e</sup> Partiële herziening bestemmingsplan

Op 6 januari 2022 is het wijzigingsplan Chw bestemmingsplan in werking getreden. In 2021 is een bestemmingsplanprocedure gestart voor het gedeeltelijk (partieel) herzien van het geldende Chw-bestemmingsplan Oosterwold. De eind 2021 ingediende zienwijzen zijn in 2022 verder behandeld, beantwoord en waar nodig verwerkt. Een en ander resulteerde in een vaststelling door de gemeenteraad in juli 2022. Eind 2022 ontvingen wij beroepen en werden voorlopige voorzieningen ingediend, die gedeeltelijk zijn toegewezen. Dat leidde ertoe dat op de adressen van appellanten het herziene bestemmingsplan nog niet in werking is getreden en eventuele vergunningaanvragen van appellanten moeten worden aangehouden.

De herziening van het bestemmingsplan is nu wel in werking is getreden, maar nog niet onherroepelijk totdat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zich er helemaal in heeft verdiept en uitspraak doet. Kortom: op 99% van het grondgebied werken we op dit moment met de aangepaste regels uit het herziene bestemmingsplan.



## 1.5 Voorzieningen

In 2022 zijn een aantal (commerciële) voorzieningen gerealiseerd. In april is DemoParkNL geopend waar verschillende showmodellen van kleine huizen (tiny houses) staan om elders te laten bouwen. In het bijbehorende Expo Paviljoen worden lezingen georganiseerd en doet dienst als vergaderlocatie.



In deelgebied 1B is de eerste projectmatige ontwikkeling 't Groene Wold tot stand gekomen. Naast 278 woningen is een winkelcentrum gerealiseerd met onder meer 2 supermarkten. Daarnaast zijn voor kinderen een trapveldje, een basketbalveld en speeltoestellen geplaatst. Hondenbezitters kunnen terecht op hondenuitlaatveldjes.

In lijn met de structuurvisie is een laag percentage aan voorzieningen vastgelegd voor Oosterwold. Oosterwold is immers suburbaan. De praktijk en ons proces rondom de doorontwikkeling leren ons twee hoofdlessen over voorzieningen:

1. Oosterwold deel 1A is aantrekkelijk gebleken voor commerciële voorzieningen en woon/zorgconcepten, waardoor de programmatische ruimte aan voorzieningen in deelgebied 1A in 2021 opgevuld was.
2. terwijl er nog behoefte is aan maatschappelijke voorzieningen, sport, spel, robuuste buitenruimteprogrammering etc.

Op beide punten is Team Oosterwold gaan schakelen. Op ons voorstel is in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold in juni 2022 besloten te schuiven, ruilen en overschrijden met wonen, voorzieningen, kantoren en deelgebied 1B om deelgebied 1A op een goede manier te kunnen afronden én (gedoseerd) te voorzien in actuele behoeftes. Na dat besluit is gewerkt aan een uitgifteplan dat voorziet in verschillende verkooprondes van nog beschikbare percelen in deelgebied 1A, die hun beslag krijgen in 2023.

Daarnaast zijn we met betrokken collega's binnen gemeente Almere en maatschappelijke organisaties de banden gaan aanhalen. Op het vlak van woon/zorgconcepten en sporten lopen verkennende gesprekken. Bovendien hebben we in deelgebied 1B, veld P, 6 hectare grond gereserveerd voor 2 scholen en aanverwante voorzieningen.

In het doorontwikkelingstraject is kennis ontwikkeld over mogelijkheden om de ingewikkelde businesscases bij maatschappelijke ontwikkelingen in Oosterwold te doorgronden. Vanwege de vertraging in de besluitvorming zijn hiervoor nog geen nieuwe handvatten mogelijk en proberen we in de bestaande context Oosterwold op de kaart te zetten en zoekende partners te verleiden en faciliteren.

## 1.6 Pilot Doorwaadbare zones



Als tussenresultaat van de pilot in Veld G met een aantal voorgestelde doorlopende routes en aansluitingen op bijvoorbeeld bosstroken van Staatsbosbeheer zijn er ook 8 pilotoverstijgende vragen over bijvoorbeeld aansprakelijkheid gesteld. De beantwoording van deze vragen ligt bij team Oosterwold. Door het langdurige en taaie proces van de pilot en de soms negatieve respons van (enkele) bewoners is het aantal ambassadeurs in Veld G gehalveerd. De overgebleven ambassadeurs richten zich daarom op concrete activiteiten en initiatieven

met een (relatief) kortlopend doel. Hiermee kunnen de bewoners (en ambassadeurs) positieve energie genereren en ervaren. Concrete activiteiten zijn: de creatieve inrichting van de burenpaden en geclusterde ruimtes, invulling van archeologische vindplaatsen, aanleg bruggen, toegang tot de bosstrook en realiseren van een fietsverbinding tussen de Vogelakker en Zeebodemkolonistenweg. Via informatiecentrum De Verbinding 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. Bewoners kunnen hier ook samen met hun buurt of veld aan de slag. Via de gebiedsorganisatie worden op aanvraag buurtkaarten beschikbaar gesteld, in 2022 is daar zo'n tien keer gebruik van gemaakt.

## 1.7 Wegen

Naast de gebruikelijke werken als de (tijdelijke) aansluitingen van twaalf kavelwegen op polderwegen en beheer en onderhoud van wegen zijn in 2022 de volgende grote werken uitgevoerd:

- Voorbelasting en reconstructie Tureluurweg;
- Aankoop gronden Staatsbosbeheer voor de berm langs de Tureluurweg;
- Omleiding en afmaken Hippas van Elisweg;
- Voorbereiding en voorbelasting van de tweede nieuwe polderweg, Harriet Martineauweg;
- Voorbereiden reconstructie, voorbelasten van - alsook aanleg (tijdelijk) fietspad Goudplevierweg;
- Aanleg ontbrekende deel Hippas van Elisweg en Harriët Martineauweg;
- Tijdelijke bouw/ontsluitingsweg in het verlengde van de Daniel Goedkoopweg/Ibisweg;
- Aanleg van veilige (tijdelijke) fietsoversteken over de Vogelweg ter hoogte van de AH en Goudplevierweg alsook over de Kievitsweg ter hoogte van de school en kruising met de Paradijvogelweg;
- Aanleg en verbreding watergangen langs de Kievitsweg en Tureluurweg;
- Verbreding van het viaduct grote Denkersdreef;
- Langs deze Grote Denkersdreef is ter hoogte van het Erf een WHIS-wall geluidsscherm geplaatst.



Opvallend is dat relatief veel kavelwegen door de kavelwegverenigingen zijn verhard/afgemaakt.

# Hoofdstuk 2 Integrale risicoanalyse

## Oosterwold en uitwerking in 2022

In 2022 is de risicoanalyse Oosterwold samen met de partners geactualiseerd. We hebben door diverse maatregelen de volgende risico's kunnen afschalen als toprisico:

- 1. Gebrek aan sociale voorzieningen** – De gemeente Almere werkt in overleg met gebiedsorganisatie aan een voorzieningenaanpak. In het uitgifteplan nog beschikbare percelen in deelgebied 1A is een aparte verkoopronde opgenomen voor voorzieningen. Een van de aangepaste besluiten is om gronden te reserveren voor toekomstige voorzieningen.
- 2. Waterkwaliteit** – Op 5 juli 2022 heeft de gemeente besloten om te stoppen met de behandeling van afvalwater door bewoners. Nieuwe initiatiefnemers krijgen een tijdelijke voorziening in afwachting van aansluiting op de riolering. Het onderhoud van de bestaande IBA's en CBA's wordt door de gemeente overgenomen. Daarmee is de waterkwaliteit op de lange termijn gewaarborgd.
- 3. Verwatering ontwikkelingsfilosofie bij bewoners** - Bij het nieuwe uitgifteproces wordt expliciet aandacht besteed aan de gezamenlijke verantwoordelijkheid van initiatiefnemers voor het realiseren van een buurtinfrastructuur met onder meer kavelwegen, doorwaadbare zones en voorzieningen in de openbare ruimte. Ook wordt een tweede loket voor collectieven ingesteld met aandacht voor het borgen van mede-opdrachtgeverschap en de ontwikkelingsfilosofie die voor eindgebruikers geldt.
- 4. Beheerfase** –Met het onderzoek naar de zorgplicht afvalwater en het aanvullend onderzoek naar mogelijk andere zorgplichten of anderszins zorgwekkende situaties ligt de nadruk momenteel sterk op waar nodig en urgent reparaties van de bestaande situatie in deelgebied 1A. Deze worden opgepakt alvorens beheervraagstukken op de verbeterde of vernieuwde situatie aan de orde zijn.
- 5. Verzekering tussen overheid en initiatiefnemers** – Om juridische procedures te voorkomen zijn verbetervoorstellen in de maak om zorg te dragen voor een betere naleving van voorschriften uit het bestemmingsplan en de afspraken in de privaatrechtelijke overeenkomsten t.a.v. bebouwing, kavelwegen, waterbeheer, stadslandbouw en doorwaadbare zones. Ook wordt de oprichting van een Overleg Oosterwold Regulier (OOR) voorgesteld, waarin bewoners signaleren, consulteren en meedenken over oplossingen van vraagstukken. We ontsluiten relevante informatie zo veel mogelijk op de website. De tijdlijn afvalwater op de projectpagina [maakooosterwold.nl/afvalwater](https://maakooosterwold.nl/afvalwater) is hiervan een voorbeeld. Hier staan alle relevante besluiten, onderzoeken, (juridische) adviezen en documenten op een rij.
- 6. Decentrale zuivering** In heel Oosterwold wordt riolering aangelegd (centrale zuivering). De decentrale zuivering wordt per 1 juli 2023 ingezet om de periode tot riolering te overbruggen.



- 7. Gebiedsteam kan het werk niet aan** – Doordat besluitvorming over deel 2 is opgeschoven en de prioriteit ligt bij het zorgvuldig afronden van deel 1 met een aantal aanpassingen, is meer rust en ruimte ontstaan. Voor het omvangrijke dossier afvalwater wordt per 2023 een aparte projectorganisatie opgetuigd.

Daarnaast hebben we naar aanleiding van de actualisatie 6 risico's opgenomen als toprisico en 7 als semi-toprisico in ons Werkplan Oosterwold 2023:

#### Toprisico's

- Toekomstbestendigheid
- (Potentiële) grondpositie ontwikkelaars
- Continuïteit ontwikkelingsfilosofie
- Gebiedsteam kan het werk niet aan
- Beschikbaarheid grond RVB (fase 1B en 2)
- Afvalwater

#### Semi-toprisico's

- Plankosten i.r.t. nacalculatie
- Archeologie
- Beoogde doelen groen, water, stadslandbouw
- Waterkwantiteit i.r.t. o.a. bodemdaling
- Onduidelijke rol en verantwoordelijkheden gemeenten Zeewolde en Almere
- Niet realiseren betaalbare woningbouw
- Uitstel fase 2



# Hoofdstuk 3 Gebiedsorganisatie Oosterwold

## 3.1. Gebiedsorganisatie Oosterwold

De organisatie was in beweging in 2022: de projectmanager Strategie & Organisatie, de medior adviseur uitgifte & vastgoed en de adviseur uitgifte & vastgoed vonden een andere baan. De projectmanager hebben we tijdelijk via interne detachering opgevangen en startten we eind 2022 de werving van een nieuwe interne collega, die in het nieuwe jaar is begonnen. De adviseurs uitgifte & vastgoed worden deels via externe inhuur ingevuld en deels via inzet van een jurist van de afdeling EOG opgevangen.

In 2022 is ook ingezet op het komen tot een vaste invulling van de functie van gebiedsregisseur en een adjunct. Per 1 januari 2023 is Aleida van Doornum gestart als adjunct; voor de functie van gebiedsregisseur is de werving gestart.

Helaas hebben we ook te maken met langdurig ziekteverzuim binnen het team van de adviseurs zelfbouw. Dat is in 2022 nog opgevangen door collega's binnen het team, maar vraagt structurele aandacht en perspectief door het zorgvuldig uitlijnen van het werkproces voorafgaand aan en rond de uitgifte van kavels en daarmee samenhangende rol- en taakafbakening.

Om de praktische werkdruk van het afvalwater op te kunnen vangen zijn twee projectleiders (omgevingsmanagement en pilot waterzuivering) extern ingehuurd.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de formatie per 31 december 2022 ingedeeld in vast, flexibel en gedetacheerd.

Tabel 5 Formatie Oosterwold per 31 december 2022

Formatie Oosterwold 2022

Beroepsnaam	FTE begroting 2022	Invulling formatie per 31 december 2022		
		Vast	Inhuur	Detachering
<b>Eigen formatie vast</b>				
Gebiedsregisseur	1,00		1,44	
Programmasecretaris	1,00	0,89		
Secretaresse	1,00	1,00		
Projectmanager (Strategie & organisatie)	1,00			0,67
Projectmanager (Initiatieven & uitgifte)	1,00	0,81		
Projectmanager (Voorbereiding & uitvoering)	1,00	1,00		
Werkvoorbereider / tekenaar	1,00		1,00	
Medior adviseur uitgifte & vastgoed	1,00	1,00		
Adviseur uitgifte & vastgoed	1,00		1,67	
Projectassistent	1,00	1,00		
Adviseur zelfbouw	4,67	4,73		
	<b>14,67</b>			
<b>Eigen formatie inhuur</b>				
Projectmanager (Initiatieven & uitgifte)	1,00		0,56	
Junior adviseur uitgifte & vastgoed	0,22		-	
Senior planeconoom	0,56		0,56	
Projectmanager (Realisatie)	0,89		0,89	
Projectmanager (Realisatie)	0,67		0,67	
Projectmanager (Realisatie)	-		0,67	
Projectassistent	1,00		1,00	
	<b>4,33</b>			
<b>Detachering</b>				
Senior communicatieadviseur	1,00			1,00
Junior communicatieadviseur	0,32			0,44
Projectcontroller	0,89			0,89
Projectmanager (Voorbereiding & uitvoering)	-			1,00
Inzet GEO data	1,56			0,75
Verbindingsofficier VTH	0,22			-
Jurist Grondzaken	0,67			0,86
	<b>4,65</b>			
<b>Totaal Formatie kostenverhaal Oosterwold</b>	<b>23,65</b>	<b>10,42</b>	<b>8,44</b>	<b>5,61</b>

24,47

### 3.2 Infocentrum Oosterwold



Een ontmoetings- en werkplek in het gebied is al langer een wens van de gebiedsorganisatie. Positief zal de zichtbare uitstraling en fysieke aanwezigheid van de gebiedsorganisatie in Oosterwold zijn. De afstand tussen de organisatie (lees ook: locatie stadhuis) en de bewoners wordt daarmee aanzienlijk verkleind. In 2022 is op initiatief van een aantal Oosterwolders vooruitlopend op dit informatiecentrum op de Floriade een Oosterwold-paviljoen gerealiseerd. Dit paviljoen is eind december tijdelijk opgeslagen aan de Burchard de Volderstraat in Oosterwold. In de eerste helft van 2023 zal het afgebouwd en in gebruik genomen worden als informatiecentrum voor Oosterwold. Er komen werkplekken voor team Oosterwold, expositie- en vergadercapaciteit en een kantoor voor de nutsvoorzieningen. Het infocentrum komt tegenover basisschool De Verbeelding te staan.



### 3.3 Financiën

In onderstaande tabel staat de door het BOO vastgestelde begroting 2022. Daarnaast zijn de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten opgenomen. Een toelichting op de posten staat onder de tabel.

Tabel 6

<b>Kostenverhaal Oosterwold (deelgebied 1)</b>	Begroting 2022	Werkelijk 2022	Afwijkingen 2022
1a Kosten van onderzoek (bestemmingsplannen)	181.100	154.698	26.402
1b Kosten onderzoek archeologie + begeleiding aanbesteding	300.000	127.454	172.546
1c Kostenverrekening partners	176.000	-	176.000
2a SBA binnen plangebied (civiele investeringen)	5.712.760	5.371.405	341.355
2b Voorbereiding, toezicht en uitvoering (14%)	799.786	505.361	294.426
3 Verrijken bestaande bossen	0	-	0
4 Infra en groen bij voorzieningen	150.000	43.398	106.602
5 NOGW Hout (bovenwijkse voorzieningen)	503.224	337.216	166.008
6 SBA buiten plangebied	0	-	0
7 Bijdrage Groen blauwe casco	0	-	0
<b>subtotaal 1 t/m 7</b>	<b>7.822.870</b>	<b>6.539.531</b>	<b>1.283.339</b>
<b>8. Plan- en organisatiekosten</b>	<b>3.376.083</b>	<b>2.725.294</b>	<b>650.789</b>
RVB	319.739	319.738	1
Zeewolde	91.356	91.356	0
Almere	45.678	45.678	0
Almere (FVA)	45.678	45.678	0
Terugbetaling voorfinanciering partners	502.451	502.450	1
<b>Componenten kostenverhaal Oosterwold</b>	<b>11.701.404</b>	<b>9.767.275</b>	<b>1.934.129</b>
Algemene opbrengsten (exploitatie bijdragen)	-1.671.015	-2.417.863	746.848
Exploitatie bijdragen 3e partijen grondeigenaren	-2.858.000	-4.184.030	1.326.030
Algemene opbrengsten (bijdrage arch.onderzoek)	-181.600	-113.487	-68.113
Oosterwold: verrekening verkoopkosten RVB	-650.000	-670.927	20.927
Oosterwold: Kostenverhaal algemene opbrengsten	0	-122.027	122.027
<b>Opbrengsten</b>	<b>-5.360.615</b>	<b>-7.508.334</b>	<b>2.147.719</b>
<b>SALDO</b>	<b>6.340.789</b>	<b>2.258.941</b>	<b>4.081.848</b>
<b>Kostenverhaal Oosterwold: voorbereidingskosten deelgebied 2</b>			
	Begroting 2022	Werkelijk 2022	Afwijkingen 2022
1a Kosten onderzoek best.plan	10.000	43.735	-33.735
8 Plan- en organisatiekosten	408.112	93.974	314.138
	0	0	0
<b>Totaal voorbereidingskosten deelgebied 2</b>	<b>418.112</b>	<b>137.709</b>	<b>280.403</b>

#### *Kosten van onderzoek (in het kader van het bestemmingsplan)*

De kosten betreffen diverse onderzoeken naar afvalwaterzorgplicht in relatie tot IBA gebruik, maar ook naar overige zorgplichten van de gemeente, bodemlozingen, geluidsoverlast nieuwe windmolens en specifieke maatregelen (vergunningen) aan gebouwen slagschaduw als ook naar beroep en bezwaarschriften wijzigingsplan en herziene bestemmingsplan. Ook zijn wederom de jaarlijkse monitoring van de bestemmingsplan aspecten (oppervlaktewater, verkeer en ecologisch onderzoek) uitgevoerd.



### *Kosten onderzoek archeologie*

Begin 2022 heeft Team Oosterwold via een Europese Aanbestedingsprocedure ADC Archeoprojecten een raamopdracht gegeven voor archeologische onderzoeken in deelgebied 1B van Oosterwold. Daaraan is Veld A' in deelgebied 1A toegevoegd. Team Oosterwold organiseert de archeologische onderzoeken namens de toekomstige kopers en verhaalt bij elke grondverkoop een deel van de kosten. In veld A' en P is gestart met booronderzoeken. Op beide percelen is een vervolg met (gedeeltelijk) gravend onderzoek uitgevoerd, dat rondom de jaarwisseling viel en daarom terugkomt in zowel de jaarcijfers van 2022 als 2023.

### *Kostenverrekening partners*

Bij het opstellen van de begroting 2022 werden een aantal onderzoeken verwacht, ook bij diverse partners, ten laste van het kostenverhaal. Deze opdrachten zijn in overleg met de partners rechtstreeks op het kostenverhaal geboekt, verrekening is dus niet aan de orde.

### *SBA binnen plangebied*

Naast de gebruikelijke werken als (tijdelijke) aansluitingen kavelwegen en beheer en onderhoud van wegen zijn de volgende grote werken uitgevoerd voor de Stedelijke Bereikbaarheid Almere (SBA): voorbelasting en reconstructie Tureluurweg, omleiding en afmaken Hippias van Elisweg, voorbereiding en voorbelasting Harriet Martineauweg, voorbereiden reconstructie, voorbelasten van - alsook aanleg (tijdelijk) fietspad Goudplevierweg, aankoop SBB-gronden voor de bermen langs de Tureluurweg, aanleg ontbrekende deel Hippias van Elisweg en Harriet Martineauweg, tijdelijke bouw/ontsluitingsweg in het verlengde van de Daniël Goedkoopweg/Ibisweg, aanleg van veilige (tijdelijke) fietsoversteken over de Vogelweg ter hoogte van de AH en Goudplevierweg, alsook over de Kievitsweg ter hoogte van de school en kruising met de Paradijvogelweg, aanleg en verbreding watergangen langs de Kievitsweg en Tureluurweg.

### *Voorbereiding, toezicht en uitvoering*

Deze post hangt samen met de post SBA binnen plangebied hierboven. De kosten betreffen de inzet van personeel en externe kosten voor het ontwerpen en begeleiden van de grote uitvoeringswerken.

### *Infra en groen bij voorzieningen*

In 2022 is de voorbelasting van het perceel grond voor het nieuw te bouwen informatiecentrum Oosterwold ten laste van deze post geboekt.

### *Afdracht NOGW Hout*

Doelstelling van NOGW Hout (Nota Omslag Grote Werken Hout) is het realiseren van de benodigde bovenwijkse infrastructuur ten behoeve van de stedelijke ontwikkeling van Almere-Hout en Oosterwold (voor zover gelegen ten noorden van de Vogelweg). In 2022 is de verbreding van de Grote Denkersdreef en de bouw van het viaduct van de Grote Denkersdreef gerealiseerd. In Nobelhorst is de 2e fase busbaan opgeleverd (tussen restaurant Smullen en de Marie Curielaan). Eind 2022 is ook het grootste deel van de 3e fase busbaan gestart (Marie Curielaan inclusief het 1e deel Nobellaan). De busbaan ligt in Nobelhorst aan de rijweg en is onderdeel van het profiel, daarom worden de werkzaamheden meegenomen door het project Nobelhorst en vindt afrekening/doorbelasting na afloop plaats. Ook zijn de voorbereidingen gestart van het hoofdrioolgemaal 280, de uitvoering staat gepland in het najaar 2023.

Het aandeel Oosterwold in de totale lasten NOGW Hout 2022 is € 337.216,-.

### Plankosten

De plankosten zijn in 2022 lager dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de post huisvesting in Oosterwold. De bouw van het informatiecentrum stond gepland in 2022. In 2022 is op initiatief van een aantal Oosterwolders op de Floriade een Oosterwold-paviljoen gerealiseerd. Dit paviljoen is eind december verhuisd naar de Burchard de Volderstraat in Oosterwold en zal in de 1<sup>e</sup> helft van 2023 in gebruik genomen kunnen worden.

### Terugbetaling financiers

In 2017 is gestart met de terugbetaling van de voorfinanciering door partijen. Afsproken is om de terugbetaling jaarlijks vast te stellen als percentage over de in het voorgaande jaar ontvangen exploitatiebijdrage. Hiermee is het tempo van afbetaling afhankelijk van de voortgang van de ontwikkeling. De percentages voor Almere, Almere (FVA) en Zeewolde zijn afgeleid van het eerder met het RVB overeengekomen percentage van 5% zodat iedere partij gelijktijdig afbetaald zal zijn.

In 2022 is € 502.450 terugbetaald en is het saldo teruggebracht tot € 320.656.

Tabel 7: Terugbetaling voorinvesteringen

Bedragen in € 1,-

	Voorinvestering tot en met 2016	percentage terugbetaling	terugbetaling 2017	terugbetaling 2018	terugbetaling 2019	terugbetaling 2020	terugbetaling 2021	terugbetaling 2022	saldo terugbetalingsverplichting
<b>RVB</b>	2.100.000	5,0000%	118.582	295.001	360.032	440.734	361.851	319.738	204.062
<b>Zeewolde</b>	600.000	1,4286%	33.881	84.286	102.866	125.927	103.388	91.356	58.297
<b>Almere</b>	300.000	0,7143%	16.940	42.143	51.433	62.963	51.694	45.678	29.149
<b>Almere (FVA)</b>	300.000	0,7143%	16.940	42.143	51.433	62.963	51.694	45.678	29.149
	<b>3.300.000</b>		<b>186.343</b>	<b>463.573</b>	<b>565.764</b>	<b>692.587</b>	<b>568.627</b>	<b>502.450</b>	<b>320.656</b>

### Opbrengsten uit exploitatiebijdragen

De ontwikkeling van Oosterwold wordt gedekt uit exploitatiebijdragen. De gebiedsorganisatie Oosterwold brengt deze bijdrage in rekening bij initiatiefnemers op het moment van ondertekening van de anterieure overeenkomst, bij indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning en bij publiekrechtelijke medewerking/notarieel transport.

De opbrengsten zijn bij de vaststelling van de begroting 2022 geraamd op € 1.7 miljoen. De werkelijke bijdragen in 2022 zijn € 2.4 miljoen. Er zijn meer contracten afgesloten dan begroot.

### Opbrengsten exploitatiebijdragen derde partijen grondeigenaren

Voor de exploitatiebijdragen van derde partijen grondeigenaren geldt een ander regime waardoor deze exploitatiebijdragen apart geadmistreerd dienen te worden. In 2022 betreft dit de bijdragen van drie projecten door twee partijen.

### Opbrengsten uit bijdragen archeologisch onderzoek

De kosten van archeologisch onderzoek die in opdracht van de gemeente Almere zijn uitgevoerd, worden apart afgerekend met initiatiefnemers die een onderzochte kavel afnemen. In 2022 hebben 100 initiatiefnemers hun bijdrage betaald, totale opbrengst is € 113.487,-. Het saldo (nog te ontvangen) van de kosten minus de bijdragen is per eind 2022 nog € 0,3 miljoen.

### Verrekening verkoopkosten RVB

Conform afspraak tussen het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de gebiedsorganisatie Oosterwold en met instemming van het Bestuurlijk Overleg Oosterwold worden de verkoopkosten Oosterwold verrekend met het RVB. In 2022 is de verrekening een bedrag van € 670.927,-.

### Algemene opbrengsten

In 2022 zijn een aantal niet-begrote bedragen ontvangen, dit betreft boetes bij ontbinding van een koopovereenkomst, boetes bij niet nakoming van de zelfbewoningsverplichting, kosten voor revisietekeningen of vervallen inschrijfgeld bij initiatieven die voortijdig stoppen.

### Saldo voorziening kostenverhaal

Per saldo wordt er eind 2022 een bedrag van € 2.392.983,- onttrokken aan de voorziening kostenverhaal Oosterwold. Hiermee komt de stand van de voorziening per 31 december 2022 op € 14.158.133,-.

Tabel 8

Verloop voorziening kostenverhaal Oosterwold 2022

Stand 01-01-2022	16.549.361
Dotaties	7.508.334
Onttrekkingen	9.904.984
Stand 31-12-2022	14.152.711

## 3.4 Communicatie

### Algemeen

Met de reguliere middelen zoals de site Maakoosterwold.nl en het Handboek Oosterwold beschikken de initiatiefnemers over de actuele informatie die zij nodig hebben om hun plannen te realiseren. Het handboek volgt het proces dat initiatiefnemers doorlopen en nodigt uit om dit hele proces van begin tot eind te leren kennen. Met nieuwsbrieven en Facebook houdt de gebiedsorganisatie de belangstellenden op de hoogte van het laatste nieuws. In 2022 zijn 14 nieuwsbrieven c.q. nieuwsspecials verspreid. Het aantal abonnees op de nieuwsbrief nam met ruim 500 toe tot 4.408 (3.818 abonnees eind 2021) en het aantal Facebook volgers groeide licht naar 2.370 (2.320 volgers in 2021).

### Extra aandacht voor communicatie afvalwaterzuivering

De communicatie rondom afvalwater vroeg opnieuw extra aandacht. In de nieuwsspecial 'Afvoer en zuivering van afvalwater in Oosterwold verandert' van 7 juli en een informatiebijeenkomst afvalwater op 10 oktober informeerden we de bewoners van Oosterwold dat zij niet meer zelf hun afvalwater mogen zuiveren. De gemeente is verantwoordelijk voor de afvalwaterzorg. Daarom moet de gemeente ervoor zorgen dat er zo snel mogelijk een riool wordt aangelegd tot de perceelgrens (kavel) van de bewoners; net als in de rest van Almere. Dit is dus inclusief het kavelwegriool. Bewoners met vragen over afvalwater, bijvoorbeeld over een tijdelijke voorziening (put), kunnen gebruikmaken van de online spreekuren. Op de site is een aparte projectpagina [maakoosterwold.nl/afvalwater](https://maakoosterwold.nl/afvalwater) ingericht met tijdslijn met alle relevante besluiten, onderzoeken, (juridische) adviezen en documenten op een rij.





## Participatie

Begin 2022 raakte corona op de achtergrond. Het aantal aanvragen voor presentaties, rondleidingen en excursies door Oosterwold nam vanaf het tweede kwartaal een hoge vlucht. Dit hing mede samen met onze deelname aan de Floriade. Ook het aantal bijeenkomsten nam toe door het intensieve proces van de doorontwikkeling om te komen tot concrete opties en voorstellen voor de ontwikkelstrategie voor deel 2 en verbeterpunten in deel 1.

- *Oosterwold the world of urban farming*  
Het gebiedsteam leidde samen met bewoners uit Oosterwold ruim 30 journalisten rond door de tuin en de tentoonstelling in het paviljoen. De tuin toonde de door vrijwilligers ingerichte stadslandbouw die in Oosterwold verplicht is op 50 procent van de kavel. Oosterwold kreeg veel belangstelling van ondernemers, andere overheden en duizenden bezoekers. Een video in 3 talen ondersteunde de ambitie van Oosterwold met lokaal duurzaam geproduceerd voedsel door de bewoners (stadsboeren). Het gebiedsteam organiseerde bij de start en het eind van de Floriade een evenement. Ook versterkten we de samenwerking met de VVV Almere door Oosterwold prominent onder de aandacht te brengen op hun site als één van de meest bijzondere plekken van Nederland en belangstellenden te attenderen op de fiets- en wandeltochten door het gebied:  
<https://www.visitalmere.com/nl/cityguide/stadsdelen/oosterwold/over-oosterwold>
- *Doorontwikkeling*  
In vier maanden tijd hebben ruim 200 mensen meegedaan aan een enquête, doelgroep- en/of thematische sessie. Naast een onderzoek is in diverse themasessies gesproken over landschap, water en hoofdwegen; de schaal van het initiatief; betaalbaar wonen; samenwerking initiatiefnemers en overheid; stadslandbouw; voorzieningen en infravoorzieningen. Dit heeft veel nieuwe ideeën opgeleverd hoe het beter kan. Tussentijdse resultaten zijn gedeeld tijdens plenaire bijeenkomsten ('Grote Oplopen').
- *Bijeenkomsten en workshops*  
Stichting Hemus en ERF organiseerden twee bijeenkomsten over de invulling van de Stichtse lijn met agroforestry en strokenteelt. Dit zijn praktijkexperimenten om te kijken of ze op een rendabele manier een landbouwsysteem kunnen ontwikkelen dat bijdraagt aan de biodiversiteit.  
Op uitnodiging van het ministerie gaf het gebiedsteam een workshop tijdens de Implementatiedag Omgevingswet. Een unieke kans om de ervaringen met de gebiedsontwikkeling van Oosterwold te delen met directe belanghebbenden.
- *Evenementen*  
Op 21 mei werd voor de derde keer het stadslandbouwplein Oosterwold Ontkiemt georganiseerd. Dit keer was de organisatie van de markt en workshops in en om de stal van de stadsboerderij in handen van enkele bewoners. Voorgaande edities trokken ruim 1000 bezoekers. Dit keer viel de opkomst tegen. Naar verwachting krijgt Oosterwold Ontkiemt (voorlopig) geen vervolg.
- *Rondleidingen*  
Het gebiedsteam organiseerde een werkbezoek voor interim burgemeester Ank Bijleveld en diverse excursies voor o.a. wethouder Maaikje Veening, de Raad van Almere en gemeenteraad Zeewolde, RVB-rayondirecteuren, Staatsbosbeheer en de commissie wonen van de SER.
- *Werkgroepen/klankbordbijeenkomsten*  
Het bewoners Platform Oosterwold is niet langer actief. Bureau de Bont heeft in opdracht van Team Oosterwold samen met stakeholders in het gebied de verschillende (werk)groepen van bewoners en overheden in kaart gebracht om zo explicieter te worden in verwachtingen, doelstellingen en vervolgstappen. De algemene bevindingen zijn dat inzicht in de afhankelijkheid tussen werkgroepen en daarmee volgorde (prioritering en communicatie) van werkgroepen is nog niet integraal inzichtelijk is. In veel werkvormen is de

samenwerking tussen bewoners en overheidsinstanties nog zoekende en zijn de wederzijdse verwachtingen nog diffuus. De aanbeveling is om meer kaders en ondersteunende handvatten en spelregels te ontwikkelen om burgerparticipatie soepeler te laten verlopen. Doordat de gebiedsorganisatie in veel initiatieven/werkvormen te veel in een regierol betrokken was, versnipperd de aandacht, komen bewoners in een afwachtende houding en verlies je grip door diffuse aandacht. Advies is om óf meer capaciteit of minder betrokkenheid vanuit de gebiedsorganisatie te organiseren. Prioriteit hebben o.a. de klankbordbijeenkomsten afvalwater; de werkgroepen Polderwegen; Pilot doorwaadbaarheid publieke ruimte (veld G); Stadslandbouw; Openbaar vervoer (bus); Verkenning toekomstmogelijkheden Perceel E1 (Spruitjesveld).

### Media

De aandacht van de media ging in voorgaande jaren vooral uit naar de persoonlijke verhalen van initiatiefnemers en hoe de gebiedsontwikkeling uitpakt in de praktijk. Dit jaar kreeg Oosterwold veel aandacht in internationale media vanwege de deelname aan de Floriade.

Vanaf juli nam het aantal publicaties in de landelijke en internationale media af. Door de financiële tegenvaller t.a.v. het invullen van de gemeentelijke zorgplicht voor het stedelijke afvalwater in Oosterwold resulteerde dit in een flink aantal kritische artikelen bij met name Omroep Flevoland.



Foto's: Oosterwold The World of Urban Farming op de Floriade

### 3.5 Juridisch advies

De gebiedsontwikkeling in Oosterwold vraagt veel van alle betrokken partijen en is complex. Dit vraagt ook veel aandacht vanuit juridisch perspectief. Waar nodig wordt extern advies ingewonnen. Bij meningsverschillen en conflicten zal geprobeerd worden om in goed overleg te werken aan oplossingen. Als dit niet lukt en er procedures gevoerd worden, is opnieuw juridische ondersteuning nodig voor de begeleiding van deze procedures. Er hebben 3 zaken voor de rechter gediend. In 2022 is goed merkbaar geweest dat de afhandeling van klachten en WOO-verzoeken veel capaciteit vraagt van de betrokken collega's van de gebiedsorganisatie. Er zijn in 2022 6 WOO-verzoeken ingediend.

Klachten komen in tal van vormen voor en gaan over verschillende onderwerpen over de hele breedte van het werkveld van de gebiedsorganisatie. Bij de afhandeling van klachten gaan de inhoudelijk betrokken werknemers van de gebiedsorganisatie in gesprek met de indiener van de klacht om deze tot een goed einde te brengen en zoveel mogelijk op te lossen. Er zijn in 2022 13 klachten ingediend.

Voor zowel het wijzigingsplan en het partieel herziene bestemmingsplan is zowel bij het opstellen als bij de beroepen juridische ondersteuning ingehuurd. Ook op het gebied van de zorgplicht afvalwater, het gemeentelijkrioleringsplan en voorbereiding van de aanleg riolering zijn diverse juridische onderzoeken uitgevoerd en adviezen gegeven.




## Bijlage 1: Initiatievenkaart Oosterwold eind 2022





## LEGENDA

	INITIATIEF/UITGIFTEGREN
	KADASTRALE GRENS
	PLANGRENS OOSTERWOLD
	ONTSLUITINGSWEG
	FIETSPAD
	CONCEPT ONTSLUITINGSWEG
	INTENTIE OVEREENKOMST
	ANTERIEURE OVEREENKOMST
	VERKOCHT
	EIGENDOM PROJECTONTWIKKELAAR
	EIGENDOM STAATSBOSBEHEER
	NIET UITGEEFBAAR
	STICHTSELIJN
	RESERVERING WEGTRACE
	EEMVALLEI
	BESTAANDE EHS
105 	INITIATIEFNUMMER / INITIATIEF MET INDICATIEVE LOCATIE
 	WINDTURBINE BESTAAND / WINDTURBINE RESERVERING
	C2000-ZENDMAST
	KAVELS BEPERKT UITGEEFBAAR I.V.M. GELUID EN SLAGSCHADUW
	ARCHEOLOGIE INCL. 10M BUFFERZONE

A = 2321 ca	R = 3383 ca
B = 1952 ca	S = 1100 ca
C = 1900 ca	T = 813 ca
D = 1450 ca	U = 1084 ca
E = 1962 ca	V = 2308 ca
F = 2554 ca	W = 1826 ca
G = 2024 ca	X = 2814 ca
H = 500 ca	Y = 1247 ca
J = 1800 ca	Z = 1800 ca
K = 1270 ca	
L = 1546 ca	
M = 2899 ca	
N = 2415 ca	A1 = 749 ca
O = 3329 ca	B2 = 748 ca
P = 3353 ca	D4 = 3537 ca
Q = 3034 ca	K10 = 2133 ca

*Disclaimer:  
Aan bovenstaande m2 kavelgrootte  
kan geen rechten ontleend worden,  
de uitgiftekening is leidend.*



Avenza Maps  
(Route App)



<https://maaskoosterwold.nl/nl/24/overzicht>

## Bijlage 2: Tabel Beschikbaarheid en uitgifte gronden 2022

Tabel Beschikbaarheid en uitgifte gronden (ha)

	St. wonen	St. wonen - sociaal	Landbouw	Landschap	Bedrijf	Kantoren	Voorzieningen	Nuts voorziening	Totaal
<b>Programmatie verdeling conform SOK</b>	<b>53%</b>		<b>10%</b>	<b>17%</b>	<b>15%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>		
<b>RVB gronden (Fase 1A) *)</b>									494,0
<b>Ontwikkelbare uitgifbare RVB gronden (Fase 1A) (ha)</b>	248,4		46,9	79,7	70,3	9,4	14,1		468,7
<b>RVB gronden (Fase 1B)</b>									185,8
<b>Ontwikkelbare uitgifbare RVB gronden (Fase 1B) (ha)</b>	84,7		16,0	27,2	24,0	3,2	4,8		159,8
<b>Totaal beschikbaar uitgifbaar Fase 1A en 1B) (ha)</b>	<b>333,1</b>		<b>62,9</b>	<b>106,9</b>	<b>94,3</b>	<b>12,6</b>	<b>18,9</b>		<b>628,5</b>
Uitgifte 2015 (ha)	2,0	-	1,5	-	-	-	-	-	3,5
Uitgifte 2016 (ha)	8,4	-	0,4	0,3	-	-	-	-	9,0
Uitgifte 2017 (ha)	42,0	-	45,9	51,0	0,4	-	0,5	-	139,9
Uitgifte 2018 (ha)	56,1	-	0,1	-	0,4	-	0,5	0,0	57,2
Uitgifte 2019 (ha)	61,0	-	0,0	0,6	0,5	-	-	0,0	62,1
Uitgifte 2020 (ha)	50,8	-	-	2,6	2,8	-	2,9	0,0	59,2
Uitgifte 2021 (ha)	28,3	-	-0,1	-	1,7	-	5,3	0,0	35,3
Uitgifte 2022 (ha)	13,3	-	-0,9	0,5	3,9	-	6,1	0,0	22,9
Totaal uitgegeven	261,9	-	47,1	55,0	9,7	-	15,3	0,1	389,0
<b>Nog beschikbaar (ha)</b>	<b>71,2</b>		<b>15,8</b>	<b>51,9</b>	<b>84,6</b>	<b>12,6</b>	<b>3,6</b>	-	<b>239,5</b>

<b>Gemeente Almere gronden (Fase 1A)</b>	<b>53%</b>		<b>10%</b>	<b>17%</b>	<b>15%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>		
<b>Beschikbaar (ha)</b>	11,7		2,2	3,8	3,3	0,4	0,7		22,1
Uitgifte 2017 (ha)	-	-	3,8	-	-	-	-	-	3,8
Uitgifte 2018 (ha)	1,3	-	-	-	-	-	-	-	1,3
Uitgifte 2019 (ha)	3,1	-	-	-	-	-	-	-	3,1
Uitgifte 2020 (ha)	0,2	-	-	-	-	-	-	-	0,2
Uitgifte 2021 (ha)	2,2	-	-	-	-	-	-	-	2,2
Uitgifte 2022 (ha)	0,7	-	-	-	-	-	-	0,0	0,7
Totaal uitgegeven	7,4	-	3,8	-	-	-	-	0,0	11,2
<b>Nog beschikbaar (ha)</b>	<b>4,3</b>		<b>-1,6</b>	<b>3,8</b>	<b>3,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,7</b>		<b>10,9</b>

\*) Uit Allonge samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden, december 2016

\*) De gecombineerde kavels zijn in deze tabel gesplitst en gerubriceerd onder de betreffende kaveltypes

\*) De weidekavels achter de paradijsvogelweg staan gerubriceerd onder landbouwkavel

Bron uitgifte m2: GISA - Notarieel getransporteerd - financieel, Oosterwold periode 01-01-2022 t/m 31-12-2022 per 10-02-2023

Uitgifte 2017: Landschapskavel 506.872 m2 betreft Eemvallei I096-SBB Programma Nieuwe Natuur - niet in GISA want verkoop niet via gemeente Almere. Telt wel mee in beschikbaarheid kavels.