



LANDSCHAP VAN INITIATIEVEN

Beste lezer, voor je ligt de jaarrapportage 2023 Oosterwold.

De afgelopen jaren is veel energie gestoken in het evalueren, leren en verbeteren van de aanpak van organische gebiedsontwikkeling in Oosterwold. Met als resultaat de in 2023 verschenen notitie 'Oosterwold - Het vervolg'.

De ontwikkeling van Oosterwold is een gezamenlijk leerproces. Initiatiefnemers en overheden zoeken vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheden naar afstemming, samenwerking en samensturing. Ruim 7 jaar ervaring met deze nieuwe werkwijze van 'samen stad maken' maakt dat de ontwikkeling van Oosterwold nog maar net op weg is. Er staan nu zo'n 2.000 woningen met ruim 5.000 inwoners, ruim 900 bedrijven zijn ingeschreven bij de KvK en er zijn maatschappelijke initiatieven en voorzieningen. Initiatiefnemers en huidige bewoners laten zien wat er mogelijk is als je zelf als eindgebruiker invulling geeft aan je woon-, werk- en leefomgeving.

Wat levert dit op? Bijzondere woonvormen (individueel en collectief), nieuwe en coöperatieve initiatieven rond stadslandbouw en verschillende woon-zorginitiatieven. De maatschappelijke meerwaarde voor de stad en de regio is vooral om mensen te laten zien dat ze zelf goed hun woon-, werk- en leefomgeving kunnen vormgeven, met een overheid die daarbij faciliteert. Er ontstaan bijzondere initiatieven op het gebied van wonen en zorg, stadslandbouw en andere zaken. Vol trots zien we een buurt en samenleving ontstaan die vanuit initiatief van onderop is opgebouwd.

Aandachtspunten zijn er ook, waaronder betaalbare huisvesting, publieke ruimte voor ontmoeting, recreatie en sport, openbaar vervoer, fiets- en wandelroutes. De stadslandbouw komt op gang met individuele en collectieve initiatieven maar blijft achter bij de verwachting. Veel initiatiefnemers hebben daar (nog) geen invulling aan gegeven. Samen met succesvolle initiatieven uit het gebied werken we aan een aanpak om individuele bewoners te stimuleren en te ondersteunen bij de realisatie van hun stadslandbouw.

Een jaarrapportage is niet compleet zonder vooruitblik. 2024 zal het jaar worden waar de eerste leer- en verbeterpunten verder worden uitgewerkt en toegepast. Zo geven we een aantal nog niet uitgegeven kavels uit in deelgebied 1A, werken we aan het voorbereiden en aanleggen van riolering, bereiden we de komst van meer voorzieningen voor, maken we een waterplan voor deel 1A samen met bewoners en wordt samen met partners de voedselhub gerealiseerd, om meer ondersteuning te geven bij stadslandbouw. Het blijven leren geven we verder vorm door het opbouwen van een leernetwerk samen met onderwijs- en kennisinstellingen.

Hartelijke groet,

Arie-Willem Bijl, gebiedsregisseur en
Aleida van Doornum, adjunct-gebiedsregisseur



SAMENWERKING, GRONDPRIJZEN, BESTEMMINGSPLAN



- Op 1 januari 2023 zijn de nieuwe grondprijzen voor 2023 in werking getreden. Verder is in dit jaar een evaluatie van de werkwijze van taxeren uitgevoerd. Voor de vaststelling van grondprijzen voor standaardkavels wonen wordt voortaan meer gekeken naar de werkelijke verkoop van bestaande woningen in Oosterwold dan naar berekeningen en modellen, zoals voorheen het geval was. De werkwijze voor andere kaveltypes en andere functies wijzigt minder sterk. Er is een nieuwe taxateur aangesteld. Vanaf 2024 wordt de nieuwe methode toegepast.
- De gemeenteraad heeft de 1ste partiële herziening bestemmingsplan Oosterwold op 7 juli 2022 vastgesteld. Deze is grotendeels in werking getreden. Tegen de herziening is beroep ingediend waar de bestuursrechter zich nog steeds over moet buigen.
- In december 2023 heeft de raad van Almere de notitie 'Oosterwold, het vervolg' besproken en besloten om de organische gebiedsontwikkeling van Oosterwold voort te zetten met een aantal verbeteringen voor deel 1. De gemeente gaat een actievere rol innemen en regie voeren bij het ontwerp en de realisatie van de ruimtelijke basisstructuur (aanleg (hoofd)polderwegen, hoofd fietspaden, ecologische verbindingen, waterverbindingen, nutsvoorzieningen, riolering en maatschappelijke voorzieningen. Er komt een nieuw kaveltyp 'gereguleerde sociale huur' met een lagere prijs om betaalbaar wonen in deelgebied 1B te stimuleren. De raad heeft zelf toegevoegd dat er minimaal 600 sociale en betaalbare huurwoningen in 1B moeten komen. Er komt een voorstel voor een nieuwe programmatische functieverdeling van het gebied met meer ruimte voor wonen en voorzieningen, en een vestigingsbeleid voor bedrijven die past bij Oosterwold.
- Eind 2023 hebben de betrokken partijen bij de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Grond (Almere, Zeewolde en RVB) besloten dat de SOK Grond ongewijzigd wordt voortgezet tot uiterlijk eind 2025.
- In 2023 is op verzoek van het Rijk onderzocht wat de effecten zijn van verdichting van Oosterwold deel 2 met 5.000 extra woningen. De resultaten van dit onderzoek leiden tot een advies van Almere 2.0 aan het BO MIRT van november 2024.
- In april 2023 heeft McDonald's een omgevingsvergunning aangevraagd bij winkelcentrum Oosterwold. Dit zorgde voor ophef onder bewoners.
- In december 2023 werd bekend dat Oosterwold in beeld is bij Defensie als zoeklocatie voor een nieuwe nationale kazerne. Hopelijk ontstaat hierover in 2024 meer duidelijkheid.

UITGIFTE IN BEELD



- In 2023 zijn 21 kavels verkocht voor 7 woningen, 6 bedrijven, 1 voorziening en 7 kavelwegen.
- Er zijn 349 woningen opgeleverd. Dit brengt het totaal aantal opgeleverde woningen per 31 december 2023 op 1.698 (excl. de 61 woningen van vóór 2011).
- Op deze adressen staan 5.233 personen ingeschreven.
- Sinds de start van Oosterwold zijn er kavels verkocht voor in totaal 2.041 woningen. Er zijn nog 343 woningen (2.041 - 1.698 woningen) op RVB-grond in ontwikkeling.
- In februari is een verkoopronde gehouden voor standaardkavels wonen op nog beschikbare percelen in deelgebied 1A, met voorrang voor mensen met lage inkomens en collectieven. Eind 2023 hebben 59 initiatieven een stip gezet.
- Per juli 2023 is de uitgifte van percelen voor het vestigen van bedrijven in Oosterwold tijdelijk stopgezet, in afwachting van nieuw vestigingsbeleid. In de eerste helft van 2023 hebben 3 bedrijven een stip gezet. Daarnaast zijn 8 bedrijven gestart met hun ontwikkeling. Deze bedrijven hadden in 2022 gestipt maar moesten wachten op de uitkomst van archeologisch onderzoek.
- Er zijn 941 gevestigde bedrijven (veelal zzp-ers) waar 1.164 parttimers en fulltimers werkzaam zijn (bron: Lisa, april 2023).
- Op de ontwikkelaarsgronden zijn de laatste 94 woningen van 't Groene Wold opgeleverd. De Groene Eem en De Kreekvelden zijn gestart met bouwen.
- In 2023 is een locatie in Oosterwold in deelgebied 1B door de gemeenteraad van Almere aangewezen als zoeklocatie voor sociale huurwoningen. Met woningcorporatie GoedeStede is hiervoor de verkenning gestart.
- De eerste archeologische onderzoeken op veld N en O hebben plaatsgevonden, in opmaat naar uitgifte.
- De gebiedsorganisatie ontwikkelt samen met ontwikkelaar BPD, die de velden naast veld N en O in eigendom heeft, een gezamenlijk landschappelijk raamwerk.
- Op 1 februari is basisschool De Verbeelding officieel geopend. Basisschool De Pauw is in september van start gegaan en zit tijdelijk in het gebouw van De Verbeelding totdat een nieuwe school is gerealiseerd op veld P (tegenover stadsboerderij De Vliervelden). Daar is een stip geplaatst voor de Pauw en de Vrijeschool Oosterwold.
- Op de Burchard de Volderstraat 14 is in mei het gebiedskantoor Oosterwold in gebruik genomen met 7 werkplekken, vergadermogelijkheid en een expositieruimte. Hiervoor is het paviljoen Oosterwold dat op de Floriade stond verplaatst naar Oosterwold.
- Sinds eind 2023 is een start gemaakt met fysieke spreekuren in het gebiedskantoor Oosterwold over algemene ontwikkelingen in de wijk of het bespreken van een vraag of probleem dat in de wijk speelt.

(AFVAL)WATER, INFRASTRUCTUUR EN WEGEN



- De zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater ligt bij de gemeente. Daarom legt de gemeente in deelgebied 1A alsnog riolering aan tot aan de kavelgrens. Het beheer van de bestaande IBA's/CBA's is overgenomen door de gemeente. Lopende initiatieven krijgen een tijdelijke voorziening (put), vooruitlopend op de aansluiting op het definitieve rioolsysteem. In 2023 zijn 61 tijdelijke putten geplaatst, het totaal aantal staat op 91. Inmiddels zijn er 536 rioolaansluitingen gerealiseerd via meerdere collectieve systemen.
- Binnen de gebiedsorganisatie Oosterwold is een aparte projectorganisatie afvalwater gevormd. Voor het afvalwater is veel tijd besteed aan het treffen van tijdelijke maatregelen in het gebied en aan bestuurlijke voorstellen (in februari een voorbereidingskrediet voor de aanleg van het riool, aanpak en tijdelijke maatregelen, in juni het plan van aanpak Interbestuurlijk Toezicht en in november de financiële uitwerking). De gemeente Almere financiert de riolering deels uit de algemene middelen en deels wordt het nog verhaald op toekomstige initiatiefnemers - en legt die aan. In de loop van 2024 volgt de aanleg van riool, straat voor straat. Medio 2030 zijn alle kavels in Oosterwold aangesloten op het riool.
- Er is een scan uitgevoerd naar andere zorgplichten. Grotendeels worden de zorgplichten op correcte wijze ingevuld. Voor 10 zorgplichten is actie nodig, waarbij de aanleg en onderhoud van kavelwegen het belangrijkste aandachtspunt blijkt. Daarom gaat het gebiedsteam toekomstige initiatiefnemers begeleiden om de situering en het ontwerp van de kavelweg gezamenlijk te bepalen.
- Op 1 december 2023 is de tijdelijke decentrale zuivering Oosterwold opgeleverd en in werking getreden. De zuivering maakt gebruik van innovatieve circulaire watertechnieken en zuivert meer dan een reguliere zuivering. Hierop worden zo'n 800 woningen aangesloten.
- In 2023 is een raadsonderzoek uitgevoerd naar de besluitvorming rond afvalwaterverwerking in Oosterwold. Bespreking in de raad volgt in 2024.
- In 2023 zijn 5 kavelwegen definitief aangelegd door de kavelwegverenigingen, 4 daarvan zijn door de gebiedsorganisatie aangesloten op de polderwegen. Voor de Kreekvelden en De Groene Eem zijn bouwwegen aangelegd.
- In september en november 2023 zijn informatieavonden georganiseerd over de vervanging van zieke iepen aan de Paradijsvogelweg en Goudplevierweg. Bewoners hebben op 3 momenten ontwerpideeën over de inrichting en beplanting gedeeld.

COMMUNICATIE & PARTICIPATIE



- Het gebiedsteam faciliteerde diverse presentaties, rondleidingen en excursies voor overheden, studenten, en andere belangstellenden die willen leren van de ervaringen met deze organische gebiedsontwikkeling.
- Gestart is met een professionaliseringslag van diverse communicatie(luitingen) zoals de website en introductie van een fysiek spreekuur.
- 13 nieuwsbrieven (waaronder specials) zijn verspreid onder 4.554 abonnees.
- Het aantal Facebook-volgers op Maak oosterwold - Landschap van Initiatieven groeide licht naar 2.400.
- Oosterwolders voelen zich betrokken. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de participatie rondom de vervanging van de zieke iepen en de verkenning voor de toekomstige bestemming van perceel E1 (Spruitjesveld).

AMBITIES OOSTERWOLD



Maximale vrijheid | Organische ontwikkeling | Continu groen landschap

Stadlandbouw | Duurzaam/zelfvoorzienend | Financieel stabiel

Woon-werkgebied Oosterwold is ruim 4.300 ha groot en ligt op grondgebied van de gemeenten Almere en Zeewolde.

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

Duurzame organische groei | Oosterwold wordt ontwikkeld door initiatiefnemers. Mensen maken de stad.

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

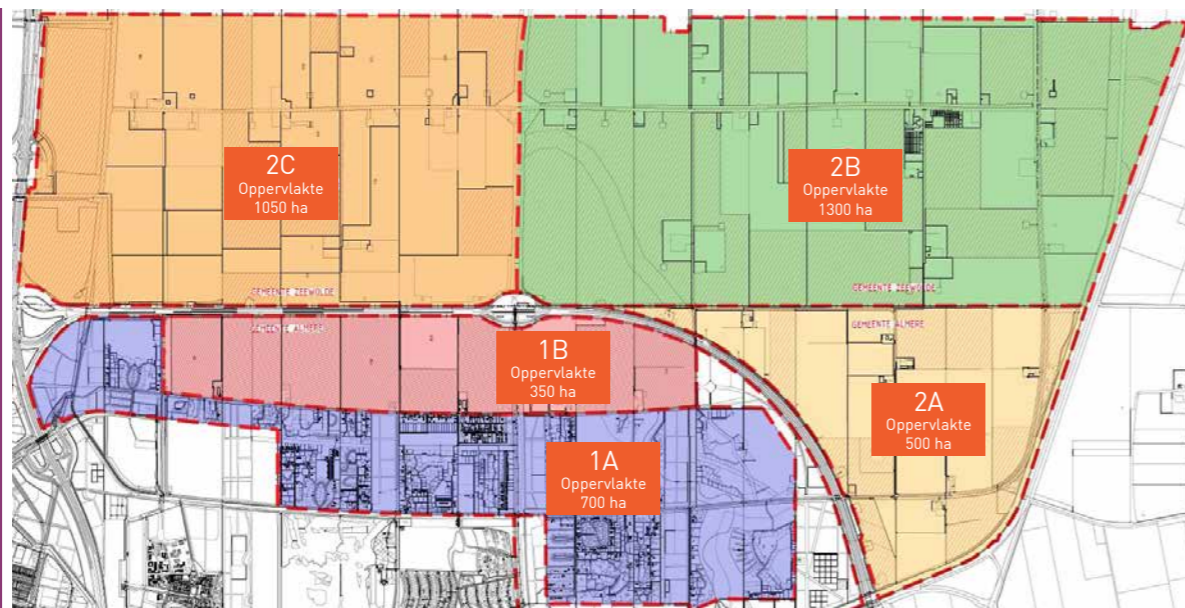
Een continu groen landschap | In Oosterwold ontstaat door de lage bebouwingsdichtheid en vrije zone voor wegen, water, groen en stadlandbouw een continu groen landschap.

Stadlandbouw als groene drager | De (stads)boeren van Oosterwold moeten op minimaal 50% van hun kavel voedsel verbouwen. Dit draagt bij aan het herstel en het versterken van de relatie tussen stad en platteland en tussen mens en voedsel. Voedsel uit de regio kan een bijdrage leveren aan de ambities van de stad t.a.v. circulariteit en CO₂-emissies.

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

Financieel stabiel | Iedere bewoner betaalt mee aan de uitgaven die de overheid maakt voor Oosterwold. De uitgaven zijn vastgelegd in het kostenverhaal Oosterwold (tabel z.o.z.).

DEELGEBIEDEN OOSTERWOLD



INITIATIEVENKAART DECEMBER 2023





(AFVAL)WATER, INFRASTRUCTUUR EN WEGEN



- De zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater ligt bij de gemeente. Daarom legt de gemeente in deelgebied 1A alsnog riolering aan tot aan de kavelgrens. Het beheer van de bestaande IBA's/CBA's is overgenomen door de gemeente. Lopende initiatieven krijgen een tijdelijke voorziening (put), vooruitlopend op de aansluiting op het definitieve rioolsysteem. In 2023 zijn 61 tijdelijke putten geplaatst, het totaal aantal staat op 91. Inmiddels zijn er 536 rioolaansluitingen gerealiseerd via meerdere collectieve systemen.
- Binnen de gebiedsorganisatie Oosterwold is een aparte projectorganisatie afvalwater gevormd. Voor het afvalwater is veel tijd besteed aan het treffen van tijdelijke maatregelen in het gebied en aan bestuurlijke voorstellen (in februari een voorbereidingskrediet voor de aanleg van het riool, aanpak en tijdelijke maatregelen, in juni het plan van aanpak Interbestuurlijk Toezicht en in november de financiële uitwerking). De gemeente Almere financiert de riolering deels uit de algemene middelen en deels wordt het nog verhaald op toekomstige initiatiefnemers - en legt die aan. In de loop van 2024 volgt de aanleg van riool, straat voor straat. Medio 2030 zijn alle kavels in Oosterwold aangesloten op het riool.
- Er is een scan uitgevoerd naar andere zorgplichten. Grotendeels worden de zorgplichten op correcte wijze ingevuld. Voor 10 zorgplichten is actie nodig, waarbij de aanleg en onderhoud van kavelwegen het belangrijkste aandachtspunt blijkt. Daarom gaat het gebiedsteam toekomstige initiatiefnemers begeleiden om de situering en het ontwerp van de kavelweg gezamenlijk te bepalen.
- Op 1 december 2023 is de tijdelijke decentrale zuivering Oosterwold opgeleverd en in werking getreden. De zuivering maakt gebruik van innovatieve circulaire watertechnieken en zuivert meer dan een reguliere zuivering. Hierop worden zo'n 800 woningen aangesloten.
- In 2023 is een raadsonderzoek uitgevoerd naar de besluitvorming rond afvalwaterverwerking in Oosterwold. Bespreking in de raad volgt in 2024.
- In 2023 zijn 5 kavelwegen definitief aangelegd door de kavelwegverenigingen, 4 daarvan zijn door de gebiedsorganisatie aangesloten op de polderwegen. Voor de Kreekvelden en De Groene Eem zijn bouwwegen aangelegd.
- In september en november 2023 zijn informatieavonden georganiseerd over de vervanging van zieke iepen aan de Paradijsvogelweg en Goudplevierweg. Bewoners hebben op 3 momenten ontwerpideeën over de inrichting en beplanting gedeeld.

COMMUNICATIE & PARTICIPATIE



- Het gebiedsteam faciliteerde diverse presentaties, rondleidingen en excursies voor overheden, studenten, en andere belangstellenden die willen leren van de ervaringen met deze organische gebiedsontwikkeling.
- Gestart is met een professionaliseringslag van diverse communicatie(uitingen) zoals de website en introductie van een fysiek spreekuur.
- 13 nieuwsbrieven (waaronder specials) zijn verspreid onder 4.554 abonnees.
- Het aantal Facebook-volgers op Maak oosterwold – Landschap van Initiatieven groeide licht naar 2.400.
- Oosterwolders voelen zich betrokken. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de participatie rondom de vervanging van de zieke iepen en de verkenning voor de toekomstige bestemming van perceel E1 (Spruitjesveld).

AMBITIES OOSTERWOLD



Woon-werkgebied Oosterwold is ruim 4.300 ha groot en ligt op grondgebied van de gemeenten Almere en Zeewolde.

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

Duurzame organische groei | Oosterwold wordt ontwikkeld door initiatiefnemers. Mensen maken de stad.

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

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

Stadslandbouw als groene drager | De (stads)boeren van Oosterwold moeten op minimaal 50% van hun kavel voedsel verbouwen. Dit draagt bij aan het herstel en het versterken van de relatie tussen stad en platteland en tussen mens en voedsel. Voedsel uit de regio kan een bijdrage leveren aan de ambities van de stad t.a.v. circulariteit en CO₂-emissies.

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

Financieel stabiel | Iedere bewoner betaalt mee aan de uitgaven die de overheid maakt voor Oosterwold. De uitgaven zijn vastgelegd in het kostenverhaal Oosterwold (tabel z.o.z.).

INITIATIEVENKAART DECEMBER 2023

