



Welkom!



Informatiebijeenkomst huisartsen/zorgverleners Oosterwold

26 juni 2024





Maximale vrijheid



Organische ontwikkeling



Continu groen landschap



Stadslandbouw



Duurzaam en zelfvoorzienend



Financieel stabiel



Gemeente Almere



Zeewolde



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Maak Oosterwold
Landschap van initiatieven



PROVINCIE
FLEVOLAND



Informatie zorgverleners

Presentatie

- Introductie Oosterwold
- Toelichting voornemens verkoopronde huisartsen/zorgverleners
- Toelichting ReHa
- Vragen & elkaar ontmoeten

Doelen van vandaag

Enerzijds

- Korte termijn
- info verkoop 3 percelen voor zorgverleners

Anderzijds:

- Langere termijn
- Ontmoeten, netwerken, samenwerken

Waarom Oosterwold?

- Ruimte voor eigen initiatief
- Samen gebied ontwikkelen
- De eindgebruiker bouwt zelf
 - Geen ontwikkelaars
 - Geen beleggers
- Overgang van stad Almere naar dorp Zeewolde



Waarom Oosterwold?

- *“Pak een pen en teken een droomhuis. Niemand, echt niemand tekent een rijtjeshuis. Toch staan ze in Nederland overal. Er is niets tegen rijtjeshuizen, velen zijn er dolgelukkig mee. Wat stoort is gebrek aan keuze. De meeste mensen zijn overgeleverd aan ‘voorspelbare’ keuzes van woningcorporaties en projectontwikkelaars.”*
- *“De werkelijke innovatie van de traditie ‘Making the city’ is dat maakbaarheid niet alleen om de ordening van onze ruimte gaat maar nadrukkelijk ook om het creëren van sociale structuren. In Almere brengen we die wetenschap in de praktijk.”*



Adri Duivesteijn, was van 2006 – 2013 wethouder in Almere. Hij was de grondlegger van de organische gebiedsontwikkeling in Oosterwold, samen met Winy Maas van MVRDV.



Vastgoedopties

- Eigendom in Oosterwold:
 - Beroep aan huis; bestaande woning/kavel kopen
 - Grond en/of gebouw kopen van een ontwikkelaar
 - Kavel kopen via Team Oosterwold
- Huren in Oosterwold:
 - Bij derden die een passende bestemming hebben: maatschappelijke of commerciële voorziening



Vastgoedopties

- Eigendom in Oosterwold:
 - Beroep aan huis; bestaande woning/kavel kopen
 - Grond en/of gebouw kopen van een ontwikkelaar
 - **Kavel kopen via Team Oosterwold**
- Huren in Oosterwold:
 - Bij derden die een passende bestemming hebben: maatschappelijke of commerciële voorziening

Doe-Het-Zelf gebiedsontwikkeling

- Geen blauwdruk, eindbeeld, concreet plan
- De eindgebruiker koopt/ontwikkelt zelf
- Keuzevrijheid
- Kavel én omgeving
- Samen met je burens
- Zelf verantwoordelijk
- Ontwikkeling & beheer, onderhoud
- Overheid faciliteert

- Bouwen aan een gemeenschap
- Andere rol overheid en initiatiefnemer

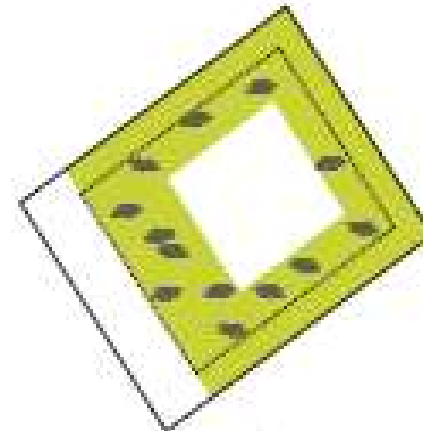




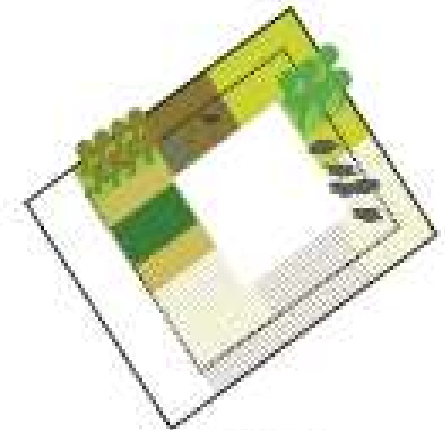
Standaardkavels

	min/max	standaard
roodkavel	max	25%
<i>BVO</i>	<i>max</i>	<i>12,5%</i>
verharding	max	11%
groen-verspreid	min	7%
water	min	2%
stadslandbouw	min	50%

Stadslandbouw = productief landschap



Veetbed



Gemengd gebruik



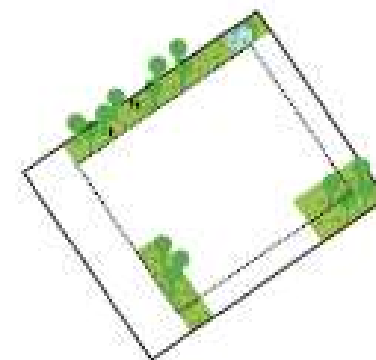
Akkerbouw

Stadslandbouw

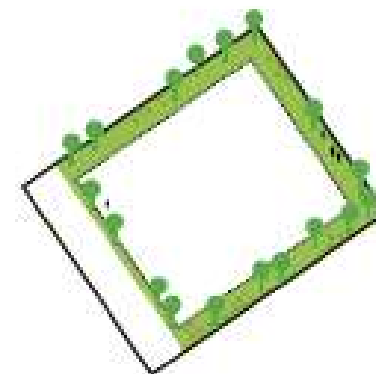
- Lokaal voedsel produceren op 50% kavel
- Wat is Stadslandbouw?
 - NIET: Niet 3 fruitbomen in je tuin
 - WEL: Zelfvoorzienend zijn als ambitie
 - NIET: Robotmaaier
 - WEL: Wollige grasmaaier
- Wie en hoe?
 - Zelf doen?
 - [Samen met anderen?](#)
 - Door iemand anders laten beheren?
- Handhaven in de toekomst



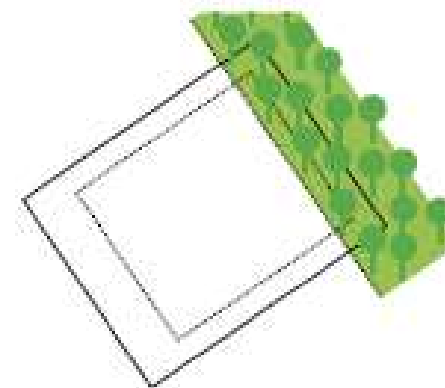
Publiek toegankelijk groen



Parkjes en speeltuinen

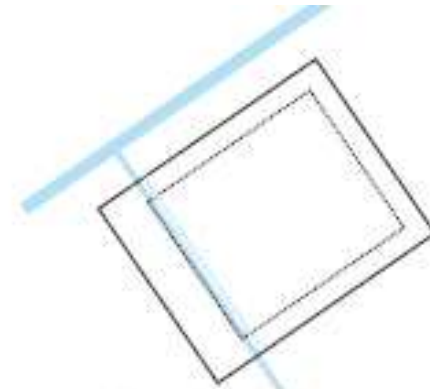


Groen langs wegen en (fiets)paden

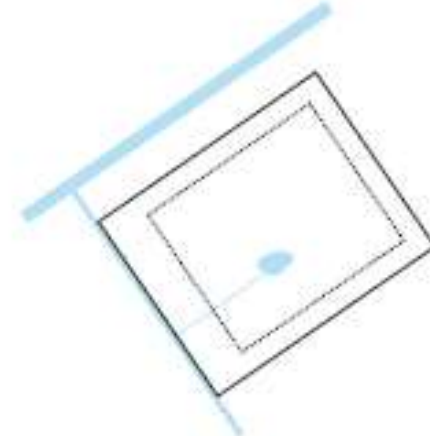


Transformatie van bestaand bos

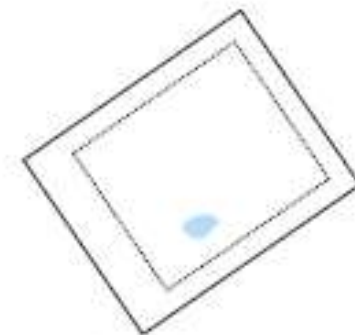
Water



Verbreiden van het bestaande watersysteem



Aansluiten op het bestaande watersysteem

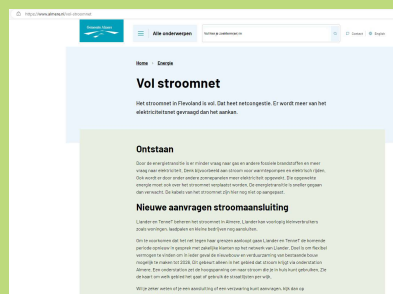


Eigen waterberging

Energie & data

Energie:

- Netcongestie
- Nu max. 3x80 ampère
- Energie-ontwerp
- Lange tijd tussen aanvraag – aansluiting
- [Vol stroomnet | Almere](#)
- [Soorten aansluitingen | Liander](#)



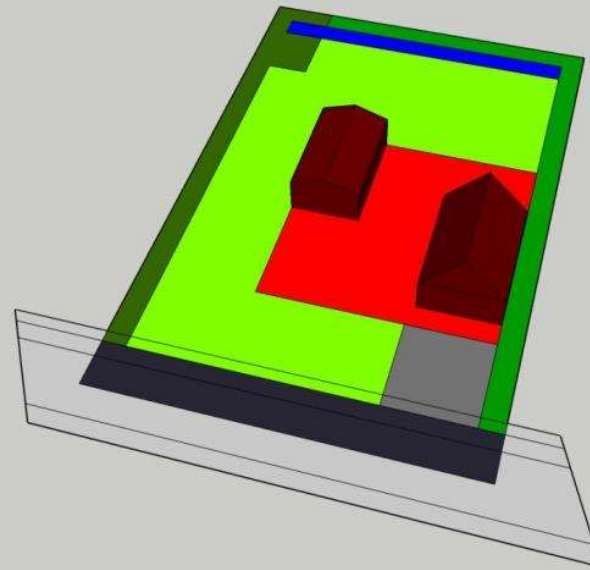
Kavelweg

- Bouwrijp maken
- Woonrijp maken
- Beheer en onderhoud
- Verdeelsleutel kosten
- Periodieke bijdragen
- Eigendomssituatie weg



Rood & infra

Kavelweg & oprit
(Bezoekers)parkeren
Erf(verharding)
Bebouwing



Handboek

- Cursus / stappenplan met status
- Nog te updaten (omgevingswet e.a.)
- Met voorbeeldbegroting
- Erg gericht nog op 'wonen'



Uitvoerbaarheid

Beschrijf in je ontwikkelplan ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hiervoor bied je inzicht in de verwachte investeringen en de financiering.

Bekijk hier een [voorbeeld van een begroting](#).



Let op:

De economische uitvoerbaarheid waar we het hier over hebben gaat **alleen over woningbouw**. Heb je een kavel met een andere functie dan alleen woningbouw dan moet je de haalbaarheid aantonen voordat je over kunt gaan tot het intekenen van de kavel. Je moet daarvoor een business case aanleveren met daarin onder andere: investeringsbegroting, financieringsplan, exploitatiebegroting, balansprognose en gegevens met betrekking tot de exploitanten en beleggers.

Zorg & voorzieningen in Oosterwold

- Toekomstbestendige wijk
- Programmeren
- Reserveren
- Gemeentelijke taak?
- Nu 3 percelen, waarvan:
 - 2 'kant en klare' kavels
 - 1 te verkavelen perceel
- Wij dromen van meer...
 - Cluster met voorzieningen e.a.
 - Decentrale voorzieningen





Verkoopprondes

<https://maakoosterwold.nl/mededingingsregels-zetten-ideeen-voor-nog-beschikbare-percelen-op-scherp/>

MAAK OOSTERWOLD

Homepage Inspiratie ▾ Infor

Mededingingsregels zetten ideeën voor nog beschikbare percelen op scherp

26 november 2022



In Oosterwold zijn verschillende bewoners, initiatiefnemers en bewonersgroepen bezig met het uitdenken van ideeën voor de nog beschikbare percelen. Dit moedigt de gebiedsorganisatie aan, zodat de slagingskans voor een lokaal initiatief groter is. Dan heeft het idee draagvlak vóórdat de officiële spelregels bekend zijn. Maar we kunnen niemand iets beloven. Het is niet wat we graag doen, maar we moeten ook het enthousiasme een beetje temperen. Door de mededingingsregels mogen we immers niet één op één zaken doen met een partij die ons goed dunkt. Iedereen moet gelijke kansen krijgen. Als je bezig bent met het ontwikkelen van ideeën, zorg dan dat je flexibel bent om jouw plannen aan te passen aan de spelregels zodra die gepubliceerd worden.

Wat is mededinging en wat is het effect op Oosterwold?

Als de overheid zaken doet, moet dat transparant zijn en toegankelijk voor iedereen met dezelfde

<https://maakoosterwold.nl/nieuwe-verkoopprondes/>

MAAK OOSTERWOLD

Homepage Inspiratie ▾ Info

Nieuwe verkoopprondes

30 april 2024



Deel 1 is volop in ontwikkeling, grotendeels door doe-het-zelfgebiedsontwikkelaars (mensen die hun eigen woon-, werk- of voorzieningskavel ontwikkelen) en deels door professionele projectontwikkelaars die al grond in bezit hadden. De bestaande voorbeelden van doe-het-zelfgebiedsontwikkelaars zijn ontzettend inspirerend: anderen willen dit ook! Er staan veel toekomstige bewoners en ondernemers te trappelen om als stadsboer in Oosterwold door het leven te gaan en daarbij te wonen of een bedrijf of voorziening te vestigen. Team Oosterwold bereidt verschillende mogelijkheden voor.

Wij zijn bezig onze ideeën voor verkoopprondes met selectiecriteria te ontwikkelen voor onder andere:

- Huisartsen, al dan niet gecombineerd met eerstelijnszorg-collega's
- Eén of enkele kinderdagverblijven bij de Pauw en de Vrije School Oosterwold
- Andere voorzieningen en/of buitenruimteprojecten
- Woon-werkkavels
- Woonkavels, nadat de lopende uitgifteronde is afgesloten
- Bijzondere woonvormen, zoals 'Familiekavels' of andere coöperatieve of collectieve vormen
- Gemengde woon/werkgebieden

Mede door de ontwikkeling van jurisprudentie op het vlak van mededinging en onze wens om zo veel mogelijk de eindgebruikersregeling, stadslandbouw en lokale initiatieven centraal te stellen, kost het ons veel tijd om de spelregels voor elke verkoopronde duidelijk, volledig en objectief te maken. Dit vraagt geduld en begrip van degenen die staan te popelen. In de tussentijd kun je als geïnteresseerde – indien gewenst – op zoek gaan naar allianties en samenwerkingsvormen, scenario's uitwerken en financieringsconstructies verkennen. Dan sta je beter voorbereid aan de start. Dan doen wij ons best zo snel, maar toch zorgvuldig mogelijk aan die start te staan met jullie.

Kijk voor meer informatie op [Mededingingsregels zetten ideeën voor nog beschikbare percelen op scherp](https://maakoosterwold.nl/mededingingsregels-zetten-ideeen-voor-nog-beschikbare-percelen-op-scherp/) | [Maak Oosterwold](https://maakoosterwold.nl/) ↗

Verkoopronde zorgverleners 2024

<https://mailchi.mp/almere.nl/nieuwsflits-maak-oosterwold-informatiebijeenkomst-huisartsen>

[Bekijk deze nieuwsbrief in je browser.](#)

MAAK OOSTERWOLD

Landschap van initiatieven

Nieuwsflits | Informatiebijeenkomst huisartsen en zorgverleners



Informatiebijeenkomst verkoopronde voor huisartsen en andere zorgverleners in Oosterwold

Team Oosterwold is op zoek naar huisartsen en andere zorgverleners, zoals tandartsen, fysiotherapeuten, apothekers, wijkverpleegkundigen, diëtisten, psychologen en logopedisten. Wil jij je praktijk vestigen in Oosterwold en heb je een idee over hoe je stadslandbouw kan combineren met jouw praktijk? Meld je dan uiterlijk 20 juni aan voor de informatiebijeenkomst op woensdag 26 juni.

Informatiebijeenkomst huisartsen en zorgverleners

Team Oosterwold werkt op dit moment aan de spelregels van een verkoopronde voor een aantal losse kavels voor huisartsen en andere zorgverleners. Woensdagmiddag 26 juni is er een informatiebijeenkomst waar huisartsen en zorgverleners op de hoogte worden gebracht van de werkwijze rondom deze verkoopronde. Op basis van de vragen en aandachtspunten die we tijdens de informatiebijeenkomst ophalen, vullen we de spelregels aan. Hierna wordt de uitgifte definitief gepubliceerd en start de inschrijving.

Verkoopronde zorgverleners 2024

- Verkoopronde zorgverleners
 - Waar
 - Wie, wat & hoe
 - Prijs
 - Proces



De nu beschikbare percelen



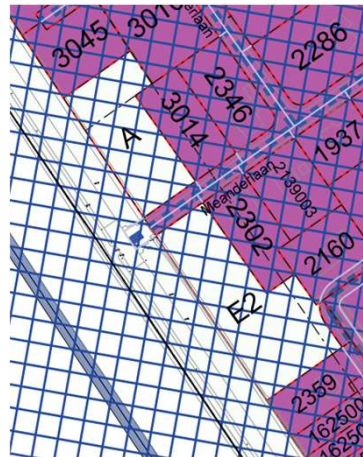
Perceel A

Meanderlaan

Ongeveer 2.000 m²

Ruim 250 m² bvo

Niet te verkavelen



Perceel E2

Meanderlaan

Ongeveer 3.000 m²

Ruim 375 m² bvo

Niet te verkavelen



Perceel J1

Pompoenweg

Ongeveer 5.000 m²

Ruim 600 m² bvo

Te verkavelen onder
voorwaarden



Wie, wat en hoe?

Wie en wat?

Op volgorde van voorrang bij de loting

1. Huisartsen c.s.
2. Andere eerstelijns zorg c.s.
tandarts, fysiotherapeut, apotheker,
maatschappelijk werker of
wijkverpleegkundige
3. Overige

Cum sui?

Samen stippen in 2 smaken:

- a. Collectief - één kavel
- b. Zelfstandige kavels naast elkaar



Wat kost dat?

Maatschappelijk = eerstelijns zorg:

huisarts, tandarts, fysiotherapeut,
maatschappelijk werker of
wijkverpleegkundige (behalve apotheek)

Prijs anno 2024:

- 30,59 per m2 standaardkavel
maatschappelijke voorziening,
inclusief 5,86 per m2
exploitatiebijdrage en riool
- 0,80 per m2 archeologische
onderzoeken

Commercieel =

- Apotheek
- Overige, niet eerstelijns

Prijs anno 2024:

- 36,02 per m2 standaardkavel
commerciële voorziening, inclusief
6,99 per m2 exploitatiebijdrage en
riool
- 0,80 per m2 archeologische
onderzoeken
- Als apotheek onderdeel is van perceel
is hele perceel commerciële prijs

Jaarlijks kunnen de grondprijzen opnieuw worden vastgesteld
op basis van de ontwikkelingen in de (vastgoed)markt

Het vervolproces



- Definitieve publicatie
- Inschrijving
- Selectie
- Stippen
- Waarborgsom
- Gronduitgiftetekening
- Intentieovereenkomst
- Ontwikkelpun o.b.v. format
 - inclusief PvA Stadslandbouw
- Anterieure overeenkomst
- Omgevingsvergunning
- Notariële overdracht

Ontwikkelpun | **Maak Oosterwold**
Landbouw en initiatieven

1. Introductie initiatiefnemers
2. De kavel
 - 2.1. Oppervlakte en locatie
 - 2.2. Gronduitgiftetekening: functie & programma
3. Kosten van de kavel (grondwaarde en exploitatiebijdrage)
4. Kavelontwerp
 - 4.1. Functietekening
 - 4.2. Functietabel
5. Roodkavel
 - 5.1. Roodkavel
 - 5.2. Bruto vloeroppervlakt (BVO)
 - 5.3. Vergunningsvrije bouwwerken
6. Stadslandbouw
 - 6.1. Planning stadslandbouw
7. Infra/verharding
 - 7.1. Toelichting indien afwijking van norm van 11% verharding/infra
 - 7.2. Parkeeren
 - 7.3. Kavelweg
 - 7.4. Oprit
 - 7.5. Kavelwegverenging
 - 7.6. Doornede van de kavelweg
8. Groen Verspreid / Doorwaadbare zone / Openbaar groen
9. Water en waterberging / Wateropvang en afwatering roodkavel
10. Onderzoeken
 - 10.1. Archeologische vindplaats
 - 10.2. Verkennend bodemonderzoek incl. sonderen
 - 10.3. Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaai)
 - 10.4. Slagshaduw- en geluidsonderzoek Windpark Zeevolde
 - 10.5. Ecologisch onderzoek (Flora/fauna)
 - 10.6. Stofstof/plas onderzoek/EPI berekening
 - 10.7. Voorzieningen
 - 10.7.1. Warmte 1
 - 10.7.2. Nutvoorzieningen (Glasvezel, Drinkwater, Elektra)
 - 10.7.3. Aansluiten op hoofdriool
11. Haalbaarheid
12. Begroting
13. Overige
14. Planning

Aansluiting riolering

- Aansluiting aan te vragen vanaf Q3 2026
- Voor die tijd voor eigen rekening/risico

<https://maakosterwold.nl/afvalwater/>



(Afval)water

De experimentele manier van afvoeren en zuiveren van afvalwater in Oosterwold geeft onvoldoende invulling aan de zorgplicht van de gemeente voor afvalwater. Dat concludeert het college van burgemeester en wethouders van Almere op basis van onafhankelijke juridische adviezen op 5 juli 2022. De bewoners van Oosterwold mogen niet zelf hun afvalwater zuiveren zoals nu gebeurt. De gemeente is verantwoordelijk voor de afvalwaterzorg. Daarom moet de gemeente er voor zorgen dat er zo snel als 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. Dit geldt in het deelgebied 1A waar nu zo'n 1.250 woningen zijn opgeleverd én 1B en 2, de nog te ontwikkelen delen van Oosterwold. De huidige bewoners zullen moeten aansluiten zodra het gemeentelijke riool er ligt. Nieuwe initiatiefnemers kunnen niet meer kiezen voor een collectief systeem voor de behandeling van hun afvalwater (CBA) of het zelf plaatsen van een individueel systeem (IBA). Vanaf 7 juli 2022 geldt een verplichte aansluiting op het (gemeentelijk) riool.

Meer informatie en actualiteiten:

[\(Afval\)water | Maak Oosterwold](#)

Hulp nodig?

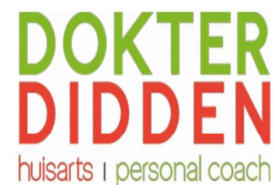
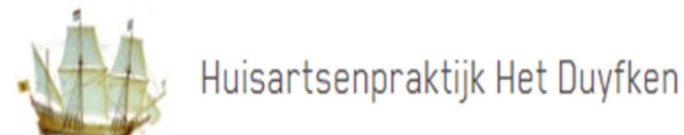
- Team Oosterwold = verkoper

- Notaris (over juridische constructies voor samen-koopvormen)
- Landelijke Huisartsen Vereniging
- Andere brancheorganisaties
- De Regio-organisatie Huisartsen Almere (ReHA)



Regio organisatie Huisartsen Almere

Carin van Middelkoop



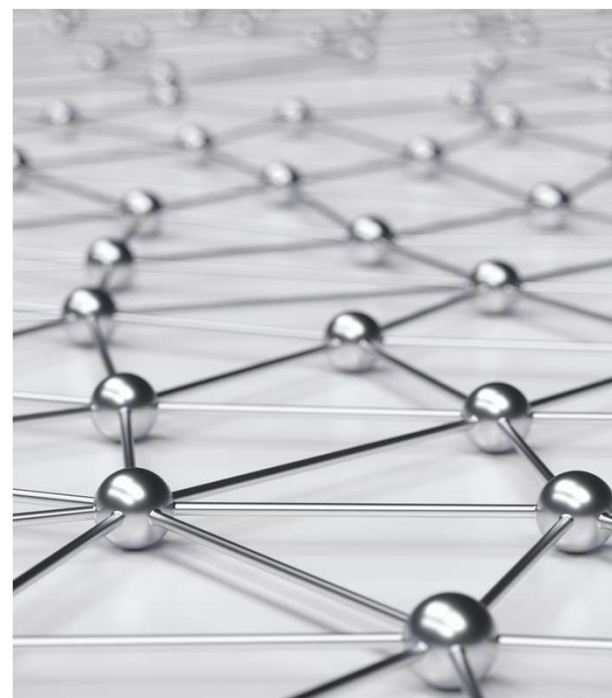
Onze netwerkpartners



Organisatie van zorg

Overzichtelijke samenwerking







- Ziekenhuis
- Gemeente
- Preferente zorgverzekeraar
- Zorggroep Almere
- ReHA
- HIS



Organisatie van zorg

- 🗨️ In elke wijk een huisartsenpraktijk/gezondheidscentrum met alle eerstelijns disciplines onder één dak.
- 🗨️ Vanzelfsprekende samenwerking met de wijkverpleging, apotheken en paramedi.
- 🗨️ Samenwerking in de wijk met de wijkteams.

Domein overstijgende samenwerking

-  Inzet POH GGZ jeugd in alle huisartsenpraktijken
-  GGZ overlegtafel, jeugd en volwassenen
-  POH bewegen
-  Chronische zorg
-  Ouderenzorg
-  Wijksamenwerking



Domein overstijgende samenwerking

JZOJP

- Transmuraal schouderspreekuur
- Optometrie
- Meedenkconsult

Positieve gezondheid





Het kan in Almere!





Vragen? Netwerken?
Bedankt!

