



Maak Oosterwold

Wonen in je moestuin, samen werken aan je wijk

Beste lezer,

Voor je ligt de jaarrapportage 2024 Oosterwold. Na de evaluaties en besluitvorming in 2023 over de doorontwikkeling van Oosterwold heeft team Oosterwold gewerkt aan het implementeren van de verbetervoorstellen. Ook dat is een proces van leren en ontwikkelen: want hoe neemt de overheid meer regie op de hoofdstructuur, maar blijft de eindgebruiker 'samen stad maken'?

De ontwikkeling van Oosterwold is en blijft een gezamenlijk leerproces. Initiatiefnemers en overheden zoeken vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheden naar afstemming, samenwerking en samensturing. Voor deel 1B worden nu plannen ontwikkeld: we ontwerpen daar de hoofdstructuur voor verkeer, water en nutsvoorzieningen met aandacht voor betaalbare huisvesting, publieke ruimte voor ontmoeting, recreatie en sport, openbaar vervoer en fiets- en wandelroutes. Binnen de hoofdstructuur komen bouwvelden, waar de initiatiefnemer aan zet zal zijn.

De stadslandbouw krijgt een extra impuls door de komst van een voedselhub. Bewoners kunnen hun stadslandbouwproducten distribueren en we stimuleren de afzet daarvan.

Voor deelgebied 1A is gewerkt aan de aanleg van riolering: er zijn schetsontwerpen gemaakt en gesprekken met kavelwegverenigingen gevoerd. En de aanbesteding is in gang gezet, met als intentie om in 2025 ook daadwerkelijk in uitvoering te kunnen. Dat dit een proces van lange adem is, is wel duidelijk.

Een jaarrapportage is niet compleet zonder vooruitblik. 2025 zal het jaar worden van de start van aanleg van kavelwegriool in deel 1A. En van de uitgifte van de eerste buurten in 1B. Maar ook het jaar waarin het Rijk een besluit neemt over de komst van een nieuwe nationale kazerne, die wellicht zal landen in Oosterwold. Waar de eerste leer- en verbeterpunten verder worden uitgewerkt en toegepast. En zullen de gezamenlijke partners zich met elkaar buigen over het vraagstuk hoe zij een vervolg willen geven aan de meest bijzondere vorm van gebiedsontwikkeling in Nederland in deel 2 van Oosterwold.

Hartelijke groet,

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





HOE VER ZIJN WE?

UITGIFTE IN BEELD, DEELGEBIED 1A & 1B



Deelgebied 1A

- De tijdige beschikbaarheid van riolering is voorwaarde voor uitgifte van kavels. Door vertraging in de aanleg riolering loopt de kaveluitgifte in 1A vertraging op.
- In 2024 zijn 56 kavels verkocht voor 47 woningen, 7 bedrijven en 2 commerciële voorzieningen.
- Er waren 2 uitgifterondes. In september startte de uitgifteronde van 8 kavels voor standaard-kavels wonen met verscherpte verkoopvoorwaarden: splitsen mag niet meer. Op 14 oktober startte een uitgifteronde van 3 percelen voor zorgverleners. Een organisatie voor wijkverpleging, psycholoog, 2 fysiotherapeuten en een tandarts gingen aan de slag met hun initiatief. De uitgifte voor bedrijven ligt stil in afwachting van nieuw vestigingsbeleid en door netcongestie.
- Er zijn 419 woningen opgeleverd in Oosterwold. 70 daarvan staan op voormalige RVB-gronden. In het project De Groene Eem zijn de eerste 188 van in totaal 272 woningen opgeleverd. In het project De Kreekvelden zijn de eerste 161 woningen opgeleverd van in totaal 349 woningen opgeleverd.
- Dit brengt het totaal aantal opgeleverde woningen per 31 december 2024 op 2.125 (exclusief de 61 woningen die vóór 2011 zijn gebouwd).
- Op deze adressen stonden eind 2024 6.136 personen ingeschreven.
- Sinds de start van Oosterwold zijn er kavels verkocht voor in totaal 2.437 woningen. Er zijn nog 312 woningen (2.437-2.125 woningen) op RVB-grond in ontwikkeling.
- Er zijn 1.099 gevestigde bedrijven waar 1.443 parttimers en fulltimers werkzaam zijn (bron: Lisa, april 2024). De groei van 150 bedrijven ten opzichte van 2023 komt vooral door een toename van eenmanszaken.
- In januari verleende de gemeente een omgevingsvergunning voor een McDonald's bij winkelcentrum Oosterwold. Daartegen werd bezwaar aangetekend, onder andere namens 117 bewoners. De hoorzitting heeft plaatsgevonden en het advies wordt afgewacht.
- De gebiedsorganisatie en Het Flevo-landschap sloten in juli een anterieure overeenkomst voor het project Noorderwold-Eemvallei. Om natuurontwikkeling mogelijk te maken in de oksel van de A27 – A6 is verkoop van het roodkavel nodig. De raad van Zeewolde stelde voor dit project een bestemmingsplan vast.
- De inloopavonden voor Oosterwold in de Kavelwinkel op donderdagavonden waren een succes. We voeren er inspirerende gesprekken met geïnteresseerden die zowel voor hen als voor ons waardevol zijn om de kennis van te nemen. Voortaan is er structureel 1x per maand een inloop.

Deelgebied 1B

- Ontwikkelaar BPD en het gebiedsteam hebben een gezamenlijk stedenbouwkundig raamwerk opgesteld voor de velden van BPD en aangrenzende velden N en O, waarbij samenhang en een integrale visie op Oosterwold centraal staan. Dit is het vertrekpunt voor de ontwikkeling van de 3 betrokken velden.
- In 2023 is een scan gedaan naar overige zorgplichten van de gemeente voor Oosterwold. De lijst met zorgplichten is ingekort van 25 naar 10 zorgplichten met aandachtspunten. Deze worden opgepakt in de uitgiftestrategie voor nieuwe uitgiftes (met name met aandachtspunten is 1B) door meer regie en aanpassing van het uitgifteproces.
- In veld P werden voorbereidingen getroffen om, naast de vestiging van 2 scholen met kinderdagverblijven, in 2025 te kunnen starten met kaveluitgifte aan initiatiefnemers. Voor dit gebied zetten we in op uitgifte aan collectieven. Het uitgifteproces wordt aangepast op basis van de verbeterpunten uit de evaluatie en conform besluit gemeenteraad dec. 2023. De gemeente pakt meer regie en legt de ruimtelijke basisstructuur aan. Initiatiefnemers gaan als groep een bouwveld ontwikkelen, waarbij ze starten met een gezamenlijk landschapsplan. Daarbinnen ontwikkelen ze hun eigen plan.
- De gemeenteraad heeft een zoekgebied in veld J aangewezen voor een voorziening voor Beschermd wonen Plus. Samen met woningcorporatie GoedeStede, Leger des Heils en Kwintes wordt gewerkt aan inpassing.
- In veld O is samen met woningcorporatie GoedeStede onderzocht of er 200 flexwoningen (verzoek van de raad) gerealiseerd kunnen worden. Dit bleek niet haalbaar. Met GoedeStede wordt nu gewerkt aan de realisatie van 200 permanente sociale woningen. Daarvoor wordt de introductie van een nieuw kaveltypet met bijbehorende prijs en voorwaarden onderzocht. Ook is archeologisch onderzoek verricht ten behoeve van de realisatie van deze 200 huurwoningen.

AMBITIES OOSTERWOLD



Maximale vrijheid

Organische ontwikkeling

Continu groen landschap

Stadslandbouw

Duurzaam en 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 het gebied binnen gemeente Almere.

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

Ontstaat In Oosterwold ontstaat door de lage bebouwingsdichtheid en vrije zone voor wegen, water, groen en stadslandbouw.

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.).

GRONDPRIJZEN, STADSLANDBOUW, VOORZIENINGEN



- Op 1 maart zijn de nieuwe grondprijzen voor 2024 in werking getreden. Door de krappe woningmarkt en een nieuwe taxatiemethodiek stegen de prijzen voor een standaardkavel wonen van € 117 naar € 167 per m².
- De geactualiseerde exploitatiebegroting Oosterwold is 18 april vastgesteld.
- Op 8 juni is in het gebiedskantoor de eerste Matchmarkt stadslandbouw georganiseerd. De markt is gericht op het bij elkaar brengen van vraag en aanbod van diensten op het gebied van stadslandbouw zodat ieder initiatief i000n Oosterwold zijn of haar stadslandbouw vorm kan geven.
- Eind augustus zond de VPRO de 5-delige docuserie Droomdorp uit over de totstandkoming van 't Eemgoed: een dorpslandgoed van 82 woningen, gezamenlijke moestuinen en een gemeenschapshuis op 7 hectare grond.
- Voor perceel E1 (Spruitjesveld) is met een vertegenwoordiging van omliggende straten een uitgebreid co-creatie proces gehouden. Eind 2024 zijn er verschillende toekomstbeelden in beeld gebracht, die in 2025 met de aanvullingen vanuit een participatieavond zullen leiden tot een advies over één of meerdere gedragen toekomstbeelden voor dit perceel.
- Op 12 november promoveerde Jan Elco Jansma op Oosterwold met zijn proefschrift *Who wants to live in a potato field? Appraising the integration of agriculture in the planning practices of peri-urban Oosterwold (NL)*.
- Op 20 november is de Voedselhub gestart; een overslagpunt voor voedselverwerking, ter bevordering van de lokale voedselketen.
- In 2024 zijn enkele voorzieningen gerealiseerd: meerdere kinderdagverblijven en een woon-zorgcentrum voor ouderen met geheugenproblemen en jongeren met verstandelijke beperking. Tijdelijk is daarin een huisartsenpraktijk gevestigd.
- In het BO MIRT in november is besloten in deel 2 meer woningen in hogere dichtheden toe te voegen. Na besluit over de mogelijke komst van een defensiekazerne in Flevoland worden in 2025 nadere afspraken gemaakt over de verdere ontwikkeling van Oosterwold.
- 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 waarover uitspraak nog volgt.

(AFVAL)WATER, INFRASTRUCTUUR EN WEGEN



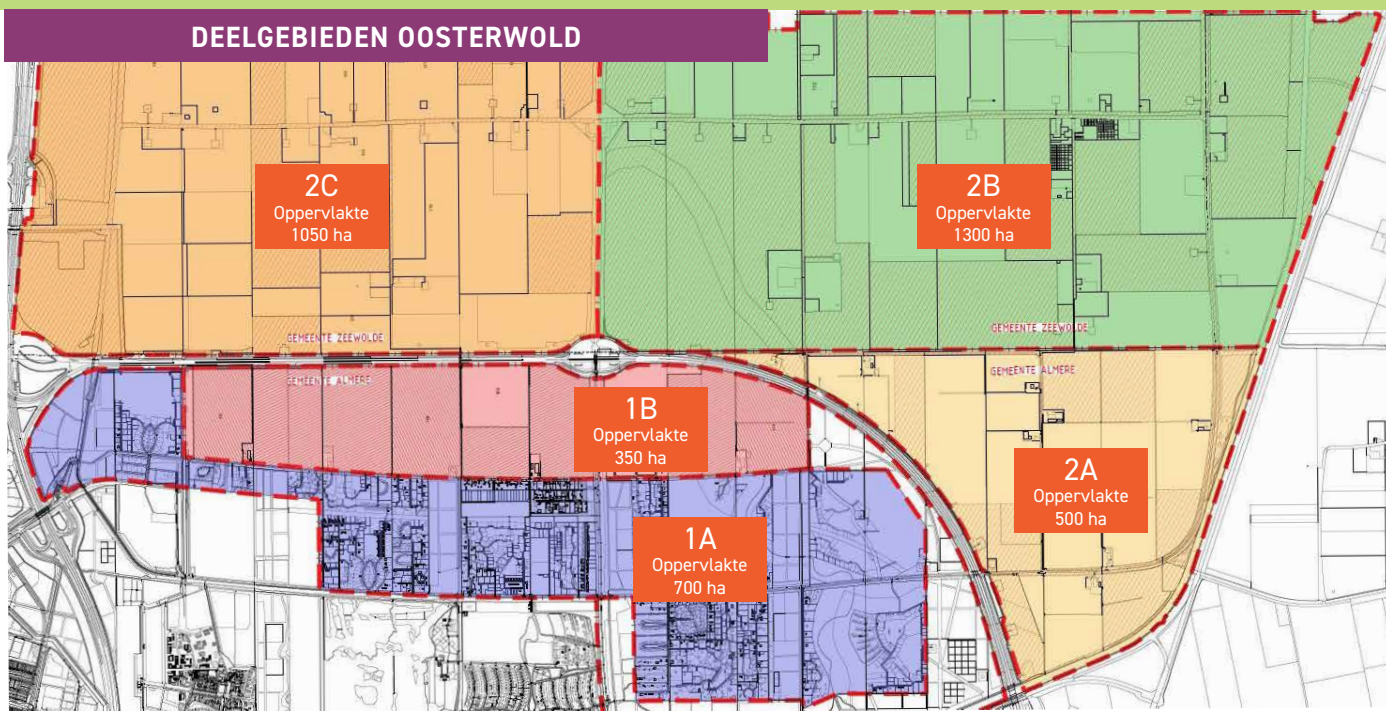
- Bij de aanbesteding voor de aanleg riolering is de voorselectie van aannemers afgerond. Er is een vooropname geweest van de staat van de kavelwegen. Het reguliere onderhoud van de ruim 700 IBA's/CBA's is gestart. De hoofdriolering onder de Goudplevierweg is aangelegd. De realisatie van 6 vacuumpersgemalen is gestart.
- In 2024 zijn 17 tijdelijke putten geplaatst voor 21 huishoudens, vooruitlopend op de aansluiting op het definitieve rioolsysteem. Het totaal aantal putten staat op 121 voor 132 huishoudens.
- In de eerste helft van het jaar zijn 4 waterwerkateliers georganiseerd, waarin bewoners input leveren over oorzaken en oplossingen van wateroverlast en -tekort. Met hulp van bureau Emma is het waterplan Oosterwold 27 november aangeboden aan de gebiedsregisseur en de overige bewoners van Oosterwold. In 2025 staat een vervolg gepland met maatregelen per veld.
- Het raadsonderzoek Troebel water werd in juli behandeld in de raad. De aanbevelingen uit het rapport worden meegenomen in de governance van Oosterwold.
- Op 9 september is de lokale afvalwaterzuivering Oosterwold officieel geopend. Gemeente Almere is opdrachtgever van de installatie langs het Kathedralenpad ter hoogte van de A27. Het pilotproject gaat afvalwater op een hoog niveau zuiveren via gecombineerde innovatieve technieken. Op termijn sluiten ongeveer 800 woningen in deelgebied 1B hierop aan.
- In september sprak de raad over het takenpakket van een onafhankelijk bemiddelaar bij de aanleg van riolering in deelgebied 1A. Bewoners en wethouder gingen daarna in gesprek met als uitkomst een pilot voor de begeleiding van 2 kavelwegverenigingen door de bemiddelaar.
- Op 15 oktober werden tijdens een inloopbijeenkomst over de aanleg kavelwegriolering de bewoners geïnformeerd over de werking van vacuümriolering, de stappen om tot aanleg van riolering te komen, juridische afspraken en de planning.
- Daarnaast zijn de volgende grote werken uitgevoerd:
 - Aanleg Harriët Martineauweg;
 - Tijdelijke aansluiting in veld L t.b.v. toekomstige aansluiting op de Harriët Martineauweg;
 - Voorbelastings veldontsluitingsweg veld P;
 - Tijdelijk fietspad Paradijsvogelweg;
 - Vijf kavelwegen zijn definitief aangelegd.

DEEL 1 OOSTERWOLD





DEELGEBIEDEN OOSTERWOLD



KOSTENVERHAAL OOSTERWOLD 2024

PROGRAMMA	KOSTEN
1a Kosten van onderzoek (bestemmingsplannen)	231.280
1b Kosten onderzoek archeologie	82.178
2a Stedelijke Bereikbaarheid Almere (SBA) binnen plangebied (civiele investeringen)	4.081.242
2b Voorbereiding, toezicht uitvoering (14%)	458.389
3 Verrijken bestaande bossen	0
4 Infra en groen bij voorzieningen	112.443
5 Nota Omslag Grootchalige Werken - NOGW Hout (bovenwijkse voorzieningen)	345.726
6 SBA buiten plangebied	0
7 Bijdrage Groen blauwe casco	0
Subtotaal 1 t/m 7	5.311.258
8 Plan- en organisatiekosten	3.142.877
Totaal kosten	8.454.135

PROGRAMMA	OPBRENGSTEN
Algemene opbrengsten (exploitatiebijdragen)	-1.518.417
Exploitatiebijdragen 3e partijen grondeigenaren	-1.593.114
Bijdragen archeologisch onderzoek	-56.048
Verrekening verkoopkosten RVB	-642.207
Kostenverhaal algemene opbrengsten	-317.917
Gebiedsgebonden bijdrage windpark Zeewolde	-29.231
Totaal opbrengsten	-4.156.934

SALDO 2024 **4.297.201**

In Oosterwold werken de gemeenten Almere en Zeewolde, Rijksvastgoedbedrijf, Provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland samen aan een bijzondere manier van gebiedsontwikkeling. Voor het Almeerse deel is onder de Crisis- en herstelwet een bestemmingplan tot stand gebracht dat in lijn is met de toen nog in voorbereiding zijnde Omgevingswet. De ontwikkelstrategie Oosterwold is geen normale gebiedsontwikkeling; Oosterwold is een groen, agrarisch gebied dat zich organisch ontwikkelt. Het is een strategie die uitnodigt en uitdaagt om Oosterwold aan de hand van honderden of duizenden afzonderlijke plannen van onderop op te bouwen.

Voor het eerst bepalen initiatiefnemers voor een gebied van ruim 4.300 hectare zelf hoe de woningen, de bedrijven en ook het landschap worden gevormd. Initiatiefnemers zijn niet alleen verantwoordelijk voor de ontwikkeling van hun eigen woning of bedrijf, maar ook voor de kavelwegen, waterberging, nutsvoorzieningen, stadslandbouw en publiek toegankelijk groen. In het plangebied is ruimte voor 15.000 woningen. Meer dan de helft van het gebied bestaat uit stadslandbouw. Hiermee wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan de regionale voedselproductie, maar ook aan de woon, zorg- en recreatieaspecten die bij een wijk horen. De manier van ontwikkelen zorgt voor een vergaande samenwerking tussen (toekomstige) burens, waardoor niet alleen een bijzonder gebied maar ook een bijzondere samenleving ontstaat.

www.maakoosterwold.nl



Zeewolde



PROVINCIE FLEVOLAND



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

