



## LAND-GOED VOOR INITIATIEVEN

Beste initiatiefnemer,

Wie het over 2020 heeft, heeft het ook over de impact van corona op ons dagelijks leven en daarmee ook op Oosterwold. Dat heeft veel gevraagd van het aanpassingsvermogen van initiatiefnemers maar ook van de gebiedsorganisatie en de samenwerkingspartners. In die situatie heeft misschien wel juist Oosterwold blij gegeven van een grote flexibiliteit en adaptief vermogen. Door de grote belangstelling is er sinds juli 2019 een tijdelijke stop op de inschrijving via het intakeformulier, omdat het onzeker werd of nieuwe belangstellenden wel een plekje zouden kunnen krijgen in het (beschikbare deel) van het gebied. De wachtlijst is in 2020 geheel weggewerkt en vanaf april 2021 is er voor nieuwe initiatiefnemers weer de mogelijkheid om in Oosterwold aan de slag te gaan.

In 2020 zijn 226 anterieure overeenkomsten getekend en 219 aanvragen voor een omgevingsvergunning in behandeling genomen. Er hebben 300 transacties van grond plaatsgevonden, het merendeel van deze kavels betreft standaard wonen kavels. Sinds de start van Oosterwold zijn er kavels verkocht voor in totaal 1277 woningen.

Punt van aandacht blijft de afvalwaterzuivering en de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater. Dit heeft in 2020 geleid tot het besluit om voor het nog niet ontwikkelde deel van fase 1 (1B) over te gaan naar een rioolleiding in de polderwegen, waarop initiatiefnemers in fase 1B aan dienen te sluiten. Voor fase 1A blijven de afgegeven vergunningen van kracht en is de aandacht met name gericht op het verbeteren van de bestaande systemen om aan de lozingseisen te voldoen.

Met de voortgang van Oosterwold, zet ook het leerproces door waar het gaat om de samenwerking met initiatiefnemers. De samenwerking met het in 2019 opgerichte Platform Oosterwold is daarbij een belangrijke schakel bij het instellen van diverse werkgroepen om thematische vraagstukken rond Oosterwold aan te pakken.

Een jaarrapportage is niet compleet zonder vooruitblik naar de toekomst. Voor Oosterwold zal deze in 2021 vooral in het teken staan van de besluitvorming over de openstelling van de tweede fase en de uitwerking van de afvalwaterzuivering in fase 1.

Hartelijke groet,  
Werner Brouwer  
Gebiedsregisseur Oosterwold





# MAAK OOSTERWOLD

Op meer dan 4.300 hectare is ruimte voor 15.000 woningen, waarvan ruim 4.500 woningen in de 1<sup>e</sup> fase



Maximale vrijheid

Organische ontwikkeling

Continu groen landschap

Stadslandbouw

Duurzaam/zelfvoorzienend

Financieel stabiel

## AMBITIES OOSTERWOLD

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

### Organisch

Oosterwold wordt ontwikkeld door initiatiefnemers. Mensen maken de stad.

### Maximale vrijheid aan initiatieven

De ontwikkeling van Oosterwold gebeurt aan de hand van een beperkt aantal regels. Deze zorgen ervoor dat initiatieven goed op elkaar aansluiten. Zo ontstaat een veilige en gezonde woonomgeving.

### Een continu groen landschap

Oosterwold wordt met zijn lage bebouwingsdichtheid en vrije zone voor wegen, water, groen en stadslandbouw een continu groen landschap.

### Stadslandbouw als groene drager

Het grondgebruik zal voor minimaal 50% uit stadslandbouw bestaan zodat dit bijdraagt aan het herstel en versterken van de relatie tussen stad en land en tussen mens en voedsel.

### Duurzaam en zelfvoorzienend

Ieder initiatief voorziet zoveel mogelijk in eigen behoeften van onder andere de energievoorziening, maar ook in sluiten van kringlopen en oplossingen voor afvalwater.

### Financieel stabiel

Ieder initiatief draagt bij aan de kosten die overheden maken voor Oosterwold. Deze zijn vastgelegd in het kostenverhaal Oosterwold.

## PROGRAMMA IN HOOFD

### EVALUATIE 1E FASE, BESTEMMINGS-PLAN FASE 1, VTH EN HANDHAVING, ORGANISATIE



- De interesse voor de organische vorm van gebiedsontwikkeling is en blijft groot.
- De evaluatie van de eerste fase van Oosterwold is afgerond. De bestuurlijke partners staan nog steeds achter de 6 oorspronkelijke ambities.
- De gemeenteraad van Zeewolde stemde in december 2020 in met het starten van de voorbereidingen voor de tweede fase. De raad van Almere nam dit besluit in maart 2021.
- De afstemming en samenwerking met de gemeente Zeewolde heeft met het oog op de tweede fase meer aandacht gekregen.
- Het ontwerp Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold en ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn voorbereid. Hierin is het gewijzigd beleid ten aanzien van slagschaduw, geluid, ecologie en archeologie verwerkt.
- In overleg met initiatiefnemers is:
  - een participatiestrategie vastgesteld;
  - en een handhavingsstrategie opgesteld. Het gaat hierbij met name om de handhaafbaarheid van stadslandbouw, kavelwegen, publiek toegankelijke (doorwaadbare) zones en de roodkavel.
- De Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Oosterwold is verlengd t/m 31 maart 2021.
- De fase waarin Oosterwold zich bevindt vraagt om aandacht voor de risico's die op dit moment spelen. Samen met de partners is de risicoanalyse Oosterwold geactualiseerd.



### AANTALLEN INITIATIEVEN IN BEELD



- Sinds 2 juli 2019 is er een tijdelijke stop op de inschrijving voor een standaardkavel wonen in de eerste fase van Oosterwold. Inmiddels is de wachtlijst van ruim 800 belangstellenden weggewerkt.
- In 2020 zijn 226 Anterieuere Overeenkomsten getekend.
- 219 aanvragen omgevingsvergunning in behandeling genomen.
- 300 grondtransacties waaronder 2 transacties op gemeentegrond hebben plaatsgevonden. Per kaveltipe: 250 standaardkavels wonen, 5 wonen/landschap, 1 wonen/bedrijf, 3 landschapskavels, 7 bedrijfskavels, 1 voorzieningenkavel commercieel (supermarkt), 1 nutskavel, 32 ontsluitingswegen.
- Sinds 2015 is grond verkocht voor 1.277 woningen, waarvan 680 woningen zijn opgeleverd (naast 62 bestaande woningen van vóór 2011). Een groot deel hiervan, 264 woningen, is in 2020 opgeleverd.
- In totaal 641.802 m<sup>2</sup> grond verkocht.
- Per 31 december 2020 staan 1.878 personen ingeschreven als bewoner van Oosterwold.
- Er zijn 3 initiatieven voor de vestiging van een supermarkt. Nieuwe aanvragen zijn met een voorbereidingsbesluit een jaar lang 'on hold' gezet.



## INITIATIEVENKAARTEN (JANUARI EN DECEMBER 2020)

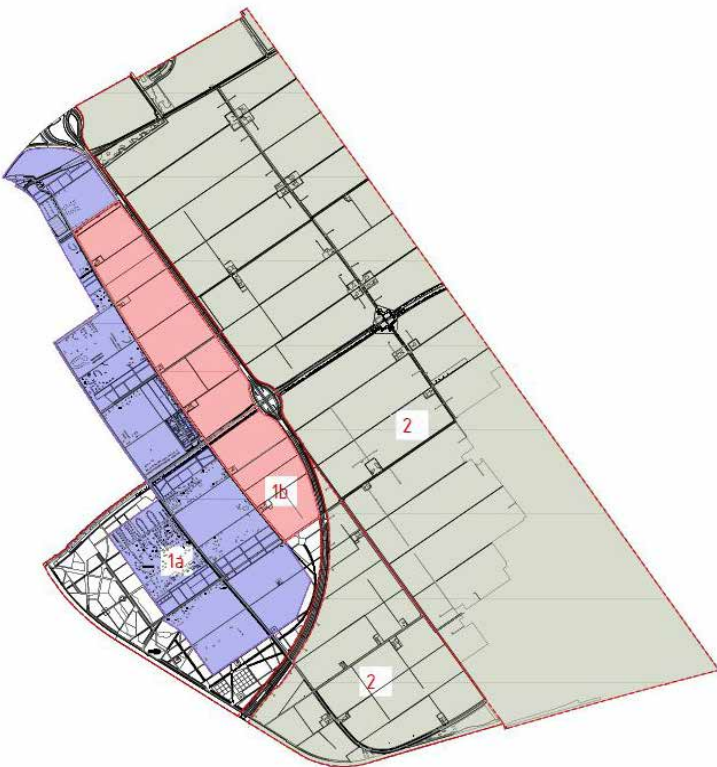
# LIJNEN - WAT WILLEN WE BEREIKEN

## (AFVAL)WATER, INFRASTRUCTUUR EN WEGEN



- Voor afvalwaterzuivering zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en is in werkgroepen een participatietraject gestart.
- Voor gebied 1A werken we verder aan het verbeteren van de waterkwaliteit en het functioneren van de individuele en (kleinschalige) collectieve zuiveringssystemen. Voor 1B wordt het straks verplicht om via een kavelwegriool aan te sluiten op een transportriool.
- In 2020 zijn 6 aansluitingen kavelwegen op polderwegen en tijdelijke beheer- en verkeerskundige maatregelen uitgevoerd.
- Voor de verkeersveiligheid zijn versneld tijdelijke fietspaden en het eerste vrij-liggende fietspad langs de Tureluurweg aangelegd.
- De pilot werkgroep Kavelwegen-30 km heeft een aanvraag verkeersbesluit 30-km zone voor alle bestaande en komende kavelwegen ingediend.

## FASERING OOSTERWOLD



### Toelichting kostenverhaal

- Iedere initiatiefnemer draagt bij aan de kosten voor de ontwikkeling van Oosterwold. Dat zijn kosten die worden gemaakt binnen Oosterwold maar ook kosten die bijdragen aan Oosterwold.
- Opbrengsten gaan voor de kosten uit.

## COMMUNICATIE & PARTICIPATIE



- Oosterwold won de 'Aandslag-Trofee 2020'. De jury vindt de gebiedsontwikkeling een inspirerend voorbeeld in de geest van de nieuwe Omgevingswet.
- De participatie en samenwerking is aan de hand van een participatiestrategie verder uitgewerkt. Naast de vertegenwoordiging van initiatiefnemers in het Platform Oosterwold zijn er in 2020 ruim 10 werkgroepen actief.
- 22 nieuwsbrieven zijn verspreid onder 2.861 abonnees.
- Via Facebook heeft Oosterwold ruim 2.193 volgers.
- De aandacht van de media blijft onverminderd groot. Dit resulteerde in items bij de ZDF, de regionale zender Omroep Flevoland en in (landelijke) kranten en vakbladen.
- Door corona zijn minder fysieke rondleidingen en excursies door het gebied georganiseerd. Wat wel is doorgegaan zijn: de fietstocht 'Kris Kras door Almere' en (online) bijeenkomsten over specifieke thema's zoals stadslandbouw en basisscholen.

## KOSTENVERHAAL OOSTERWOLD 2020

PROGRAMMA	KOSTEN
1a Kosten van onderzoek	63.402
1b Kosten onderzoek archeologie	728
2a SBA binnen plangebied (civiele investeringen)	1.574.066
2b Voorbereiding, toezicht uitvoering (14%)	431.107
2c Kosten aanleg transportriool	49.950
3 Verrijken bestaande bossen	0
4 Infra en groen bij voorzieningen	4.725
5 Nota Omslag Grootschalige Werken - NOGW Hout	678.058
6 SBA buiten plangebied	0
7 Bijdrage Groen Blauw Casco	19.688
<b>Subtotaal 1 t/m 7</b>	<b>2.821.723</b>
<b>8 Plan- en organisatiekosten</b>	<b>2.220.686</b>
<b>Terugbetaling voorfinanciering partners</b>	
RVB	440.734
Zeewolde	125.927
Almere	62.963
Almere (FVA)	62.963
<b>Subtotaal</b>	<b>692.587</b>
<b>BATEN</b>	
Exploitatiebijdrages	7.237.015
Archeologisch onderzoek	367.721
Roodrechten SBB	0
Verrekening verkoopkosten RVB	1.876.799
Opbrengsten	9.481.535
<b>SALDO 2020</b>	<b>3.746.539</b>



# ACTUELE ONTWIKKELINGEN 2020



## Evaluatie Oosterwold

De evaluatie van de eerste fase van Oosterwold is begin 2021 afgerond. De bestuurlijke partners staan nog steeds achter de 6 oorspronkelijke ambities. De gemeenteraad van Zeewolde stemde in december 2020 in met het starten van de voorbereidingen voor de tweede fase. De raad van Almere nam dit besluit in maart 2021. Het voortzetten van Oosterwold betekent niet dat er niets verandert. De lessen uit de eerste fase, waar we nu al volop aan werken, betrekken we bij de tweede fase. Daarnaast komen thema's aan de orde als clustering van woningen, de beschikbaarheid van gronden en een ruimtelijke verkenning met o.a. archeologie, bodemdaling en hinder van slagschaduw. De voorbereidingen moeten eind 2021 leiden tot een voorstel over de definitieve openstellingsdatum van een tweede fase Oosterwold.



## Participatie

Participatie en samenwerking vormen de basis van Oosterwold. In de praktijk roepen de rollen en verantwoordelijkheden die hierbij horen en de verwachtingen over en weer, ook vragen op. Daarom is een participatiestrategie opgesteld in lijn met de Omgevingswet en Participatieverordening. Naast een theoretisch kader biedt het plan een praktisch stappenplan. Naast het Platform Oosterwold zijn ruim 10 werkgroepen actief. In wisselende samenstelling denken initiatiefnemers mee over bijvoorbeeld de polderwegen, stadslandbouw, kavelwegen, doorwaadbaarheid, onderwijs, voorzieningen, buurtbus, betaalbaar wonen en afvalwaterzuivering.



## Afvalwaterzuivering

Een van de grootste aandachtspunten bij het ontwikkelen van een kavel is het zuiveren van afvalwater en het lozen van het gezuiverde water. In 2020 zijn er veel zaken onderzocht en gerapporteerd. In werkgroepen is hier samen inhoud aan gegeven en zijn adviezen en besluiten aan het Bestuurlijk overleg voorgelegd. Een aantal IBA-systemen voldoet nog niet aan een of meer van de lozingsnormen. In gebied 1B (waar nog niet is ontwikkeld en uitgegeven) wordt het straks verplicht om via een aan te leggen kavel(weg)riool aan te sluiten op het transportriool van de gemeente in de polderwegen. In gebied 1A is er geen verplichting om aan te sluiten op het riool. Initiatiefnemers moeten ervoor gaan zorgen dat ze hun eigen IBA, of CBA binnen twee jaar na de zogenaamde 'nulmeting' van het waterschap voldoet aan de bij de vergunning afgegeven lozingsnorm IBA-3b.



## Aandeslag-trofee 2020

Oosterwold won de Aandeslag-trofee 2020. De jury vindt de gebiedsontwikkeling een inspirerend voorbeeld in de geest van de nieuwe Omgevingswet. Deze wet vervangt in 2022 alle 26 wetten en regels voor wonen, ruimte, infrastructuur en water. De jury is positief verrast door de wijze waarop de inwoners in Oosterwold centraal staan. De overheid heeft een bescheiden rol en werkt nauw samen met de initiatiefnemers. Het zijn de bewoners die hun eigen kavel en woonomgeving ontwikkelen. In Oosterwold brengen we de omgevingswet al echt in de praktijk. We leren dat regels niet altijd goed werken. En dat je bij de interpretatie van regels vaak ook andere mensen nodig hebt om tot een oplossing te komen. Wat ook de Omgevingswet gaat vragen.

[www.maakoosterwold.nl](http://www.maakoosterwold.nl)

Gemeente Almere



Zeewolde



WATERSCHAP  
ZUIDERZEE  
LAND  
UW WATERSCHAP

PROVINCIE FLEVOLAND

In Oosterwold werken de gemeenten Almere en Zeewolde, het Rijksvastgoedbedrijf, Provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland samen aan een bijzondere manier van gebiedsontwikkeling. Voor het Almeerse deel is onder de Crisis- en herstelwet een Omgevingsplan tot stand gebracht dat volledig in lijn is met de nieuwe Omgevingswet. De ontwikkelstrategie Oosterwold is geen normaal plan, 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 meer dan 4.300 hectare zelf hoe de woningen, de bedrijven en ook het landschap worden gevormd. Dat betekent dat iedereen op elke plek een kavel mag uitzoeken. Behalve een overzichtelijk aantal spelregels zijn er geen beperkingen wat betreft functies en kavelgroottes. Initiatiefnemers zijn niet alleen verantwoordelijk voor de ontwikkeling van hun eigen woning, maar ook voor de ontwikkeling van de infrastructuur, inclusief kavelwegen en publiek toegankelijk groen. In het plangebied is ruimte voor 15.000 woningen. Meer dan de helft van het gebied bestaat als het volledig is ontwikkeld uit stadslandbouw. Hiermee wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan de regionale voedselproductie, maar ook aan de woon-, zorg- en recreatieaspecten die hierbij horen. De manier van ontwikkelen zorgt voor een vergaande samenwerking tussen (toekomstige) burens, waardoor niet alleen een bijzonder gebied maar ook een bijzondere samenleving kan ontstaan.