Bijlage: Samenvatting adviezen Doorontwikkeling Oosterwold

Voor de voorstellen over de doorontwikkeling van Oosterwold wordt gebruik gemaakt van het evaluatieonderzoek in 2019 en het onderzoek van Ivan Nio naar communityvorming in Oosterwold.

In opdracht van het gebiedsteam zijn de volgende onderzoeksrapportages en adviezen in 2022 opgeleverd:

- Een vernieuwde insteek: doorvertaling van ervaringen naar ontwikkelstrategie – Ravenkop urban strategies and concepts
- Schetsboek Doorontwikkeling Oosterwold deelgebied 2 – H+N+S Landschapsarchitecten en Woonpioniers
- Analyse Effecten Oosterwold Almere – Bureau Stedelijke Planning
- Aanpak kostenverhaal Oosterwold onder de Omgevingswet- Metafoor
- Expertnotitie optimalisatie governance Oosterwold – TwynstraGudde

"Maak Oosterwold" doen wij samen met bewoners en ondernemers in Oosterwold. Daarbij hoort – waar mogelijk - transparantie in onderliggende onderzoeken en adviezen. De onderzoeken van H+N+S (ontwerpend onderzoek) en van Ravenkop (filosofie en spelregels) zijn l openbaar en in te zien op de website https://maakoosterwold.nl/. De andere 3 rapporten zullen daar ook op worden geplaatst. Hieronder een korte samenvatting.

Analyse Effecten Oosterwold Almere – Bureau Stedelijke Planning

Bureau Stedelijke Planning heeft onderzocht wat de effecten van Oosterwold zijn op de rest van de stad: wat voegt Oosterwold in de breedte toe en waar treden (potentiële) verdringingseffecten op?

Hun conclusie is dat Oosterwold een positieve bijdrage aan Almere levert op het gebied van onder meer imago, diversiteit en verbreding van inwoners en woonmilieus. Negatieve effecten en gemiste kansen zijn nog beperkt aanwezig door de huidige omvang van de ontwikkeling. Bij een verdere groei van het woningaantal zullen de effecten op de rest van Almere toenemen. Er zijn ook risico's geconstateerd, zoals het achterblijven van de realisatie van commerciële- en maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en sociale woningbouw. BSP adviseert de gemeente en gebiedsorganisatie om op deze vlakken bij te sturen. Als wordt gekozen om bij te sturen zodat er meer bedrijven, voorzieningen en sociale woningen in Oosterwold gerealiseerd worden kan er op meerdere manieren ingegrepen worden waaronder: de ontwikkelregels aanpassen of als gemeente een sterkere regierol pakken (of een combinatie van maatregelen).

Aanpak kostenverhaal Oosterwold onder de Omgevingswet- Metafoor

De ervaringen en ontwikkelingen in de afgelopen jaren geven aanleiding tot een actualisatie van het planologisch kader. Naar verwachting wordt in 2023 de Omgevingswet van toepassing. De opzet van deze wet is van invloed op de wijze waarop ontwikkelingen worden vastgelegd. In het advies van Metafoor is dit nader uitgewerkt.

De organische ontwikkeling van Oosterwold is vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, vastgesteld in 2014. Voor Almere geldt daarnaast een – recent herzien – Chw-bestemmingsplan met een dubbelbestemming 'bestaand' in combinatie met 'ontwikkelregels' ten behoeve van nieuwe functies in deelgebieden 1A en 1B. Voor het Almeerse deel van deelgebied 2

(2A) zijn de bestaande functies vastgelegd met een conserverende bestemming ‘bestaand’. In de gemeente Zeewolde geldt nog het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2016’ (inclusief herziening).

De aanstaande Omgevingswet kent geen structuurvisie maar een Omgevingsvisie per gemeente. Voorgesteld wordt om de geactualiseerde en aangevulde hoofdopzet van Oosterwold planologisch te borgen in de “Omgevingsvisie – onderdeel Oosterwold” van zowel gemeente Almere als gemeente Zeewolde.

Om de doorontwikkeling in deel 2 mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk in de vorm van een Omgevingsplan door de gemeente Zeewolde (2B en 2C) en Almere (2A).

Metafoor adviseert om een omgevingsplan voor geheel deelgebied 2 op te stellen: een omgevingsplan voor deelgebied 2 voor het grondgebied van Zeewolde én een omgevingsplan voor deelgebied 2 voor het grondgebied van Almere. Hierbij kunnen publieke kosten evenredig worden verdeeld over de exploitatiebijdrage van alle initiatienemers. Binnen dit omgevingsplan kan de wenselijke fasering worden opgenomen door “opschortende voorwaarden” op te nemen voor delen die pas later aan de orde zijn.

Expertnotitie optimalisatie governance Oosterwold – TwynstraGudde

Oosterwold kent vanaf 2013 een bestuurlijke samenwerking van vijf overheden: de gemeenten Almere en Zeewolde, de provincie Flevoland, het waterschap Zuiderzeeland en het Rijksvastgoedbedrijf als onderdeel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Dit samenwerkingsverband is een semiformeel overleg dat minstens viermaal per jaar bijeenkomt. Het heeft geen wettelijke verantwoordelijkheden of bevoegdheden. Afspraken over de samenwerking zijn in 2013 geregeld in de gemeenschappelijke regeling (GR) Gebiedsontwikkeling Oosterwold tussen de gemeenten Almere en Zeewolde waarbij de gemeente Almere de rol van gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever als centrumgemeente heeft gekregen. Afspraken over grond en water liggen vast in de samenwerkingsovereenkomsten over Grond (Rijksvastgoedbedrijf en Almere, Zeewolde) en Water (waterschap Zuiderzeeland en Almere, Zeewolde).

Twynstra Gudde is gevraagd om advies voor de herijking van de governance. Het advies luidt dat een grootschalige aanpassing van de governance vooruitlopend op de ontwikkeling van deelgebied 2, niet noodzakelijk en pragmatisch is. Afhankelijk van de keuzes over de ontwikkelstrategie deel 2 zal de governance aangepast moeten worden. Daarbij is denkbaar dat er per deelgebied maatwerk toegepast zal worden en met de bij dat gebied betrokken partners, samenwerkingsafspraken worden gemaakt over ontwikkeling, regievoering, financiële constructies et cetera. Dit advies voor maatwerk komt voort uit de verschillen in eigendomssituatie in het gebied.
Twynstra Gudde beveelt wel aan een aantal optimalisaties in de gemeenschappelijke regeling door te voeren zodat de GR weer in lijn komt met de gegroeide rol- en taakverdeling.