

Aan de raad van de gemeente Almere

Implementatie verbetervoorstellen Oosterwold: balans tussen initiatief en regie

Datum

27 januari 2026

Geachte raad,

Uw brief van/kenmerk

Op 7 december 2023 heeft uw raad een besluit genomen over de Verbetervoorstellen deel 1 Oosterwold (raadsbesluit 23224). Op basis van uw besluit is gewerkt aan de implementatie van de geleerde lessen en verbeterpunten, die resulteren in een aangepaste ontwikkelstrategie. Met deze raadsbrief informeren we u nader. Doordat we u over diverse onderwerpen informeren, is deze brief langer dan u van ons bent gewend.

Ons kenmerk

Bijlage(n)

Vanaf de start van Oosterwold is veel energie gestoken in het evalueren, leren en verbeteren van de aanpak van deze organische gebiedsontwikkeling. Er zijn ook een aantal ontwikkelingen die verkeerd zijn uitgedacht en grote impact hebben, zoals de problematiek rond afvalwater. In 2023 is een intensieve risico-inventarisatie gemaakt naar de zorgplichten van de gemeente binnen de ontwikkeling van Oosterwold. De inventarisatie met beheersmaatregelen zijn in de raadsbrieven van 21 maart 2023 en 19 maart 2024 aan u voorgelegd.

De evaluaties en de risico-inventarisatie zijn door de gebiedsorganisatie en lijnafdelingen opgepakt en met voorstellen voor verbetering in december 2023 met u besproken onder de titel 'Verbetervoorstellen deel 1 Oosterwold' (raadsbesluit 23224). In Zeewolde is de raad hierover geïnformeerd met een raadsbrief. Uw raad heeft ingestemd met de hoofdlijnen uit de notitie, gericht op risicoreductie van de organische gebiedsontwikkeling en het organiseren van meer regie vanuit de overheid.

Inmiddels is Oosterwold een wijk met 2.100 woningen, meer dan 6.200 bewoners, 1.100 bedrijfsvestigingen (veel zzp'ers) en veel maatschappelijke initiatieven, onder meer op het gebied van wonen en zorg. De afgelopen jaren zijn een paar beperkte verkooprondes voor initiatieven in het deelgebied 1A geweest. Voor nieuwe verkooprondes in deel 1 was het wachten op een realistische planning voor aanleg van riolering in het gebied en een aangepaste ontwikkel- en uitgiftestrategie.

Regie op de basisstructuur

In de afgelopen twee jaar hebben we de geleerde lessen met verbeterpunten en aanbevelingen omgezet naar een nieuwe wijze van verkoop waarbij we de balans zoeken tussen top-downregie en bottom-up initiatief:

Gemeente Almere



- Regie op hoofdsystemen, waaronder het watersysteem, extra hoofdwegen waaraan riolerings- en energie-infrastructuur is gekoppeld en ook de bereikbaarheid met hoofdroutes voor fietsers en voetgangers.
- Financiering van hoofdsystemen, met een aanpak gericht op risicoreductie, risicovoorzieningen en het actualiseren van de exploitatiebegroting.
- Nieuwe balans in de programmering, met daarin ruimte voor een sociaal en betaalbaar kaveltype.
- Reserveren van ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en bedrijven.

Datum
27 januari 2026

Ons kenmerk

Pagina
2/5

Deze wijze van doorontwikkeling van Oosterwold brengt structuur in de hoofdsystemen, gaat initiatiefnemers op een aantal onderwerpen ontzorgen en verhoogt de kwaliteit van de wijk en leefomgeving.

Financiën en grondzaken

Voor de ontwikkeling van Oosterwold is een Nota Kostenverhaal vastgesteld. De kosten die de overheid maakt voor de ontwikkeling worden geraamd in een exploitatiebegroting. Deze exploitatiebegroting vormt de grondslag voor de exploitatiebijdrage die de initiatiefnemers betalen. De te betalen exploitatiebijdrage maakt onderdeel uit van de grondprijs. De grondprijs wordt jaarlijks getaxeerd. De opbrengsten van de grondverkopen (voor standaardkavels wonen) van gronden van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) gaan na aftrek van kosten naar het Fonds Verstedelijking Almere (FVA). Tot nu toe hebben de grondverkopen in Oosterwold ruim € 83 miljoen opgeleverd voor dit fonds.

Met het raadsbesluit 23224 (Verbetervoorstellen deel 1 Oosterwold) voert de gemeente meer regie op de ontwikkeling van infrastructuur, groen en water. Dit brengt voorinvesteringen met zich mee. De opgave voor sociale en betaalbare huur leidt tot hogere kosten doordat de kosten van bouw- en woonrijp maken ten laste van de ontwikkeling komen. We hanteren hiervoor hetzelfde principe als bij maatschappelijke voorzieningen. De grondopbrengsten van deze woningcategorieën zijn substantieel lager dan voor woningen in het marktsegment. De extra kosten en lagere opbrengsten van de grond worden eerst verrekend, voordat de winst naar het FVA gaat.

Voor een betere sturing op de kosten en risico's willen we in 2026 de exploitatiebegroting en het kostenverhaal splitsen naar deel 1 en 2. Ter verantwoording van de voorinvesteringen zal vanaf 2026 de financiële sturing parallel lopen met de reguliere P&C-cyclus van de gemeente. Ook nemen we een risicovoorziening op. De wijze waarop we dit dekken wordt nog nader uitgewerkt.

De kostenposten in de exploitatiebegroting volgen uit de Omgevingswet. De ramingen van de kostenposten sluiten aan op het onzekerheidsniveau van de planfase waarin de verschillende deelgebieden zich bevinden. In 2026 gaan we beheersing van financiële risico's nog verder versterken en de mogelijkheid onderzoeken voor het opstellen van een 'weerstandvermogen Oosterwold deel 1'. Sinds de start van Oosterwold stijgt de grondwaarde harder dan de kosten in de exploitatiebegroting, waardoor de bijdragen aan het FVA hoger zijn dan eerder verwacht.

Organisatie

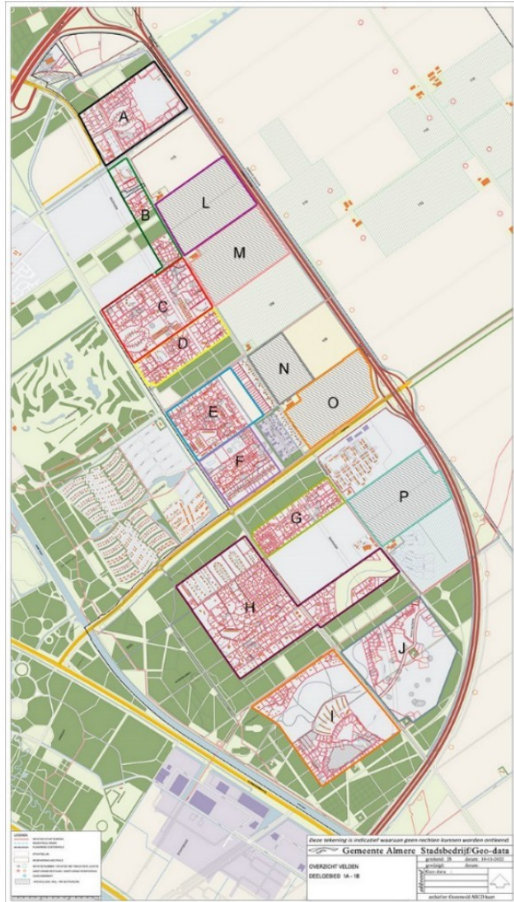
Er wordt gewerkt aan een nauwere samenwerking tussen de gebiedsorganisatie Oosterwold en betrokken afdelingen van de gemeente Almere. Het gaat om een heldere verdeling van taken en verantwoordelijkheden en het overgangsmoment van ontwikkeling (gebiedsorganisatie Oosterwold) naar beheer (andere gemeentelijke afdelingen), aansluiting bij ontwikkelings- en beheerprocessen en de planning en control-cyclus. Een stuurgroep binnen de gemeente organiseert de afstemming op Oosterwold. Voor de doorontwikkeling van deelgebied 1A & 1B is een nieuwe ontwikkel- en uitgiftestrategie gemaakt waarbij collectief ontwikkelen centraal staat. Deze aanpak wordt binnen de stuurgroep besproken. Na accordering van de stuurgroep is het mogelijk de doorontwikkeling te hervatten.

Gemeente Almere



Start ontwikkeling deelgebied 1B

In deelgebied 1B is de grond in bezit van projectontwikkelaars of van het RVB. Het laatste ontwikkelaarsveld is in eigendom van projectontwikkelaar BPD (het deel boven veld N en het veld tussen M en N). Voor dit veld en de velden N en O van het RVB werkt een projectgroep aan een gezamenlijke aanpak voor de ontwikkeling van deze drie velden. Uitgangspunt is dat er over tien jaar geen verschil is te zien tussen wat op grond van BPD en op gronden van het RVB is gerealiseerd.



Voor de ontwikkeling van veld P werkt een projectgroep volgens de nieuwe aanpak met meer centrale regie. Hier is de hoofdinfrastructuur voorafgaand aan de grondverkoop uitgewerkt. Samen met het waterschap en gemeente is een 'robuust watercasco' ontwikkeld: aaneengesloten sloten die water voldoende afvoeren en in de toekomst mogelijk ook water toevoeren voor de stadslandbouw. Daarbij is lering getrokken uit de watervraagstukken uit deelgebied 1A. De wegstructuur is uitgewerkt voor snel- en langzaam verkeer. De gemeente legt de hoofdwegen vooraf aan, inclusief de ondergrondse kabels en leidingen en riolering. Dat vormt de basis voor de verkoop van de ontwikkelvelden (buurtjes) in veld P. De uitwerking van veld P en de opgedane kennis en ervaring vormen de basis voor de overige velden.

Planning en programmering

Voor de resterende beschikbare grond in deel 1 wordt in de grondverkoop gestuurd op een optimale mix van

wonen, werken en voorzieningen. De inschatting is dat er nog circa 1.700-1.900 woningen ontwikkeld worden, waaronder sociale huurwoningen. In veld P begint in 2026 de bouw van twee basisscholen. De ontwikkeling van de eerste 200 sociale woningen start in 2026 op veld O. Alle gronden in deel 1 zijn volgens de nieuwe aanpak in 2030 in verkoop.

Sociale en betaalbare huur

Voor sociale huur is het grondprijsbeleid van Almere uitgangspunt voor de prijsbepaling van een sociale kavel. Met het RVB is een akkoord voor de verkoopvoorwaarden voor de eerste 200 sociale huurwoningen. Hiermee kan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden. Voor betaalbare huur wordt gekeken naar een aangepaste grondprijs of introductie van erfpacht. Hierdoor zijn initiatieven van wooncoöperaties ook mogelijk. Stadslandbouw blijft verbonden aan sociale en betaalbare huur.

Collectieve woonvormen

De nieuwe uitgiftesystematiek van Oosterwold gaat met name uit van groepsgewijze uitgifte aan collectieven. Door de gelijktijdige start en de begeleiding die de groep krijgt tijdens het ontwerp van het landschapsplan wordt de kwaliteit geborgd. Op een ontwikkelveld (van bijvoorbeeld 2 ha) ontwikkelt een collectief van 20-30 initiatiefnemers gezamenlijk hun buurtschap in een landschapsplan. Daarin worden de extra ruimtelijke ontwerpregels verwerkt. Er geldt een verplichte aansluiting op (al door de gemeente aangelegde) hoofdstructuur van wegen, sloten en doorgaande wandel- en fietspaden.

Daarvoor kunnen de initiatiefnemers in het buurtschap de percentages 'verspreid groen' inzetten. De stadslandbouw wordt gezamenlijk ontworpen en uitgewerkt. Ook voor sociale woningbouw zijn we met een woningcorporatie in gesprek over collectieve initiatieven in de vorm van wooncoöperaties.

Datum
27 januari 2026

Ons kenmerk

Pagina
4/5

Bevorderen stadslandbouw

De helft van elke kavel in Oosterwold is bestemd voor stadslandbouw. Uitgangspunt is dat initiatiefnemers verantwoordelijkheid dragen voor stadslandbouw. De productie en afzet van stadslandbouw wordt gestimuleerd door de oprichting van het Centrum Stadslandbouw, aanhaking van onderwijsinstellingen en de publicatie van een gids en een podcastserie over de invulling van stadslandbouw. Voor nieuwe verkooprondes geldt een aanscherping van de regels voor stadslandbouw, die in de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd. Er wordt in het landschapsplan aangestuurd op clustering van stadslandbouw per buurtschap. Zo is het gemakkelijker om samenwerking te zoeken met een stadsboer of tuinder en kan de productie van de stadslandbouw groeien en professionaliseren.

Aanpassen omgevingsplan en andere ruimtelijke processen

Er gelden nu ontwikkelregels conform de Structuurvisie, die zijn vastgesteld in het bestemmingsplan van 2016. Ook geldt het wijzigingsplan uit 2021; waarin de milieukundige beslisbomen zijn verbeterd. Er zijn wensen voor verbetering van dit ruimtelijk instrumentarium. Dat kost tijd. We willen in de tussentijd wel starten met de doorontwikkeling en grondverkoop aan collectieven en daarbij de verbetervoorstellen implementeren. Daarvoor moeten we in nieuwe velden onder andere de hoofdinfrastructuur aanleggen, wat niet mogelijk is met het huidige instrumentarium. Daarom bereiden wij een afwijkingenbeleid voor. Zodra dit is vastgesteld, kan de grondverkoop starten. Voor de realisatie van een sociaal en betaalbaar kaveltype is ook een maatregelenpakket nodig. Ook hiervoor volgt nog een voorstel.

Aanleg riolering

De aanleg van riolering in een bestaand woongebied op grond van bewoners is een complexe operatie. De aanbesteding van de aannemer die de riolering gaat aanleggen is afgerond. Bij de aanbesteding in mei 2025 is vast komen te staan dat de kosten hoger liggen dan eerder gedacht. In het eerste kwartaal van 2026 komen we bij uw raad terug met de huidige stand van zaken.

Waterplan

Er ligt een gezamenlijk waterplan van en voor bewoners in deelgebied 1A dat is gebaseerd op ervaringen in Oosterwold. Doel is om zoveel mogelijk water vast te houden in de grond, om te zorgen voor voldoende toevoer van water voor de stadslandbouw en op sommige plekken om wateroverlast te voorkomen. Inmiddels zijn vijf groepen bewoners aan de slag met gezamenlijke oplossingen om het watersysteem in deelgebied 1A te verbeteren. Met de aanleg van een hoofdstructuur van een watersysteem in deelgebied 1B wordt ook de aanvoer van water voor deelgebied 1A geregeld.

Iepen

In Oosterwold staan langs de polderwegen 800 zieke iepen (raadsbrief 9 juli 2024), die gefaseerd worden gekapt en vervangen. Wij hebben besloten een startnotitie te maken voor een groenvisie over de vervanging van de bomen. Aan de oostkant van de Paradijsvogelweg en Goudplevierweg komt een doorontwikkeling met ruimte voor extra bomen en groen.

Ontwikkeling Oosterwold deel 2

In het verlengde van de ontwikkeling van de deelgebieden 1A en 1B zijn wij momenteel met onze partners in gesprek over de voorgenomen start van de ontwikkeling van het tweede deel van Oosterwold. Daarbij willen wij in delen van het gebied verkennen welke vormen van gebiedsontwikkeling passen, buiten de kaders van de huidige

Gemeente Almere



intergemeentelijke structuurvisie. Verder verkennen we hoe verantwoordelijkheden en posities in het gebied zich in de eindsituatie tot elkaar verhouden, en hoe kansen benut kunnen worden die ontstaan nu er een besluit is genomen over de komst van een defensiekazerne in Zeewolde (buiten plangebied Oosterwold). Wij zullen de raad in deze verkenning betrekken en hier in 2026 een voorstel voor doen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Almere,

de secretaris,
A. van Mazijk

de burgemeester,
W.H.J.M. van der Loo

Datum
27 januari 2026

Ons kenmerk

Pagina
5/5

Gemeente Almere

