



**Maak Oosterwold, van ambitie onderweg naar de
uitdagende maar weerbarstige praktijk**
Sander Berkhout





Oosterwold betrokken overheid en overheidsbedrijven:

Gemeente Almere



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



gemeente
Zeewolde



PROVINCIE FLEVOLAND



staatsbosbeheer



WATERSCHAP
ZUIDERZEE LAND



Oosterwold in tijd

- < 2008** **planstudies Almere Hout**
- 2008 – 2010** **concept Structuurvisie Almere 2.0 - Oosterwold**
- 2010 – 2013** **ontwikkelstrategie, kaders en overeenkomsten**
- 2013 – 2016** **pilot, eerste uitvoering + evaluatie 2016**
- 2016 – 2019** **continueren, monitoren, innoveren + evaluatie 2019**
- > 2019** **voortzetting + 2^e fase per 01-01-2021**



**maximale vrijheid
aan initiatieven**



organisch



**een continu
groen landschap**

OOSTERWOLD



**stadslandbouw
als drager**



**duurzaam en
zelfvoorzienend**



**financieel
stabiel**



Land-Goed voor initiatieven



80
Intergemeentelijke Structuurvisie Oostenveld



2010 – 2013

Strategie, kaders en overeenkomsten



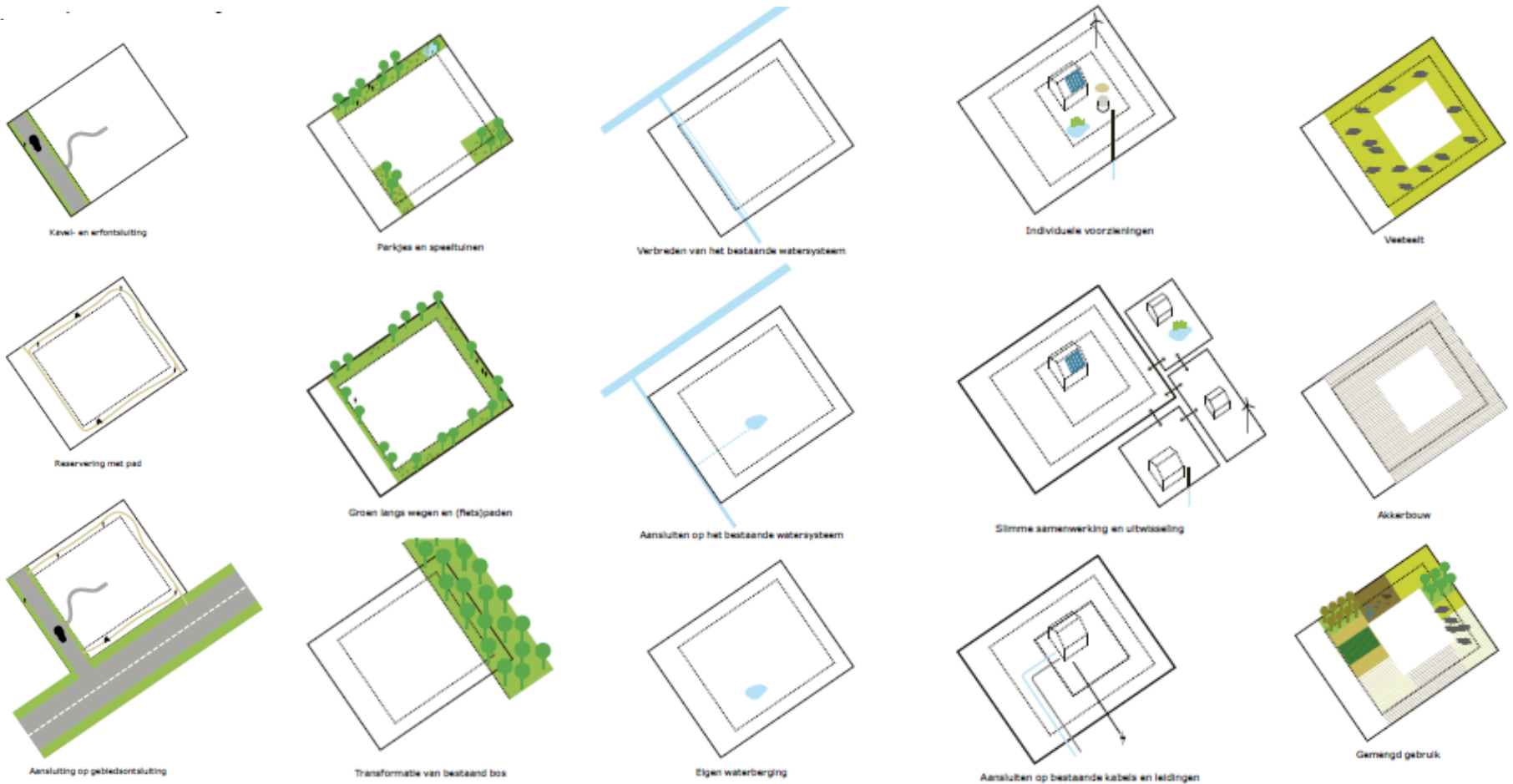
Programma

- 15.000 woningen
- Werkgelegenheid/ arbeidsplaatsen
- 1850 hectare stadslandbouw
- 750 hectare publiek groen
- 75 hectare water
- Kavelgewijze ontwikkeling





Spelregels



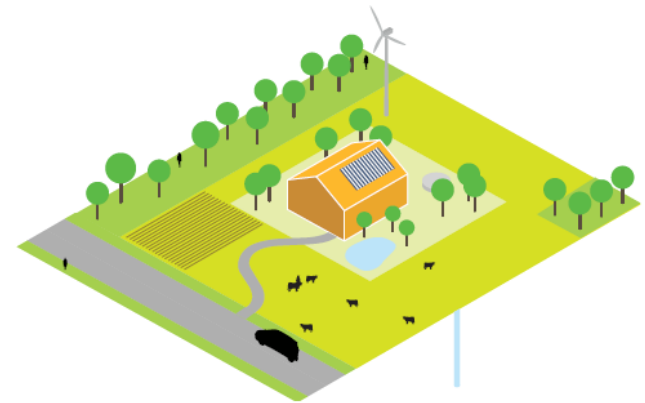


Omdraaien keten gebiedsontwikkeling

Overheid regisseert:

- visie, spelregels,
- Basisstructuren,
- Planologisch kader,
- Juridische toetsing & borging,

- Uitzondering: bovenwijks



Initiatiefnemer zorgt voor:

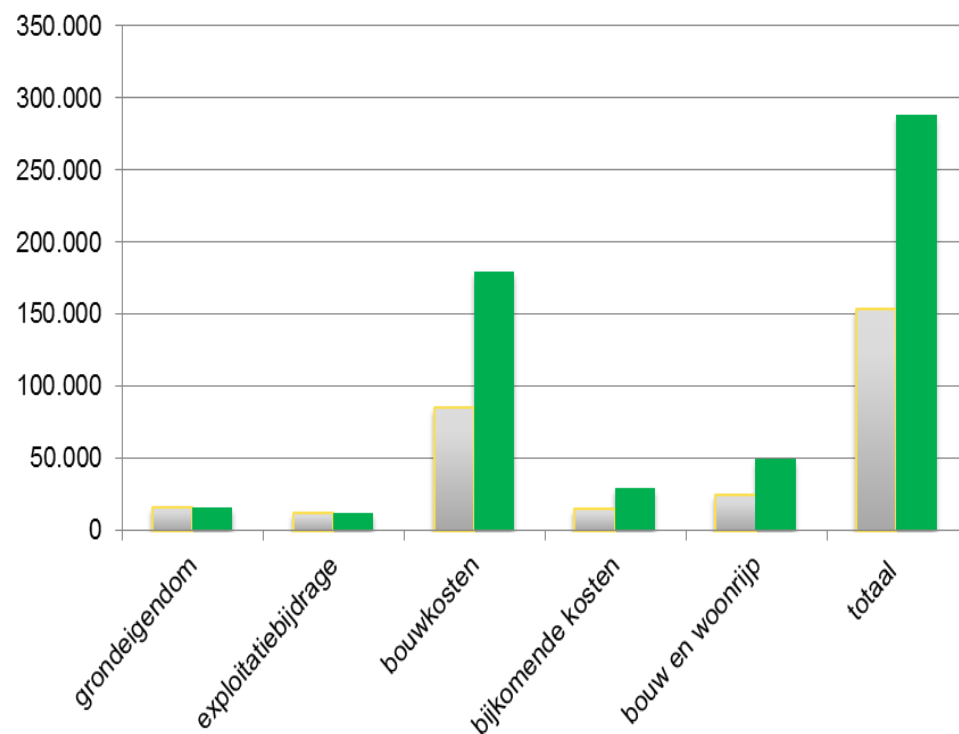
- Planvorming (duurzaam),
- Alle onderzoeken,
- Grondpositie,
- Bouw- en woonrijp maken,
- Realisatie alle functies,
- Beheer en onderhoud

ALLE INGREDIËNTEN VAN
HET KAVEL WORDEN DOOR DE
INITIATIEFNEMER(S) ZELF ONTWIKKELD



Financieel construct

- **Passief grondbeleid**
- **Onzekerheid ontwikkeling = uitgangspunt**
- **Baten gaan voor de kosten uit**
- **Kostenverhaal = exploitatievergoeding**
- **Fondsvorming (bovenwijks)**
- **Opbrengsten verkoop rijksgrond onder 7000 woningen naar FVA**

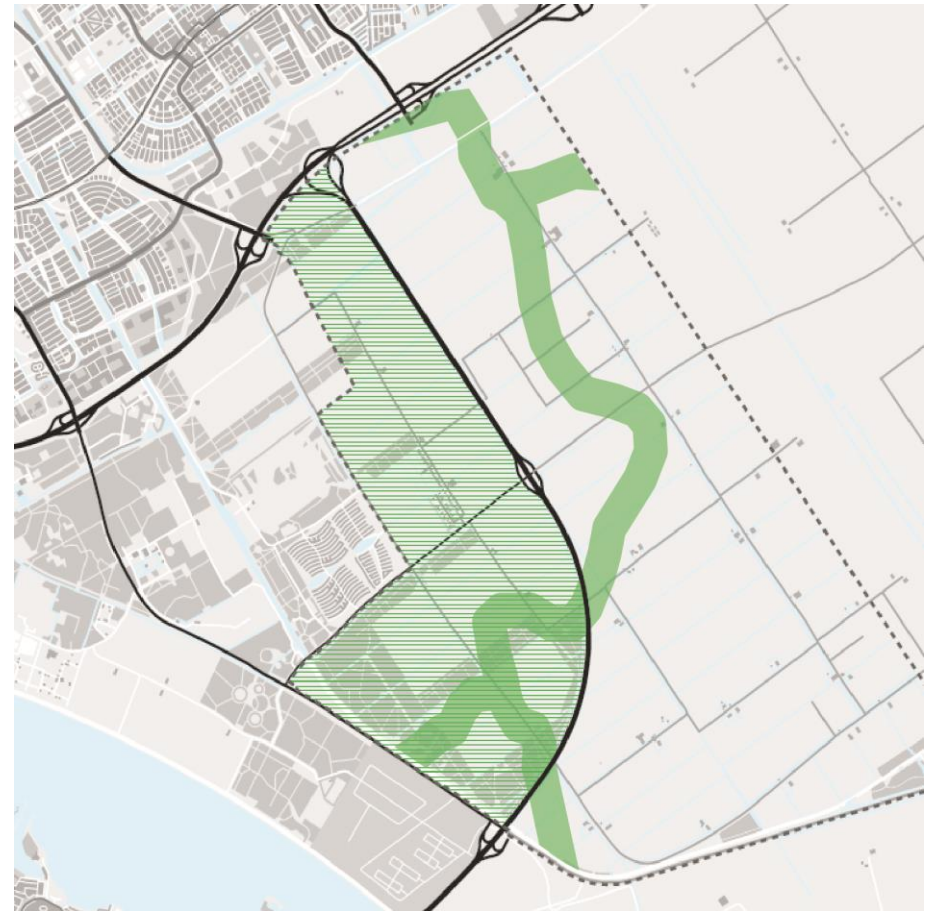




**Uitdaging:
Mensen maken
de stad en
het landschap**

**Organisch ontwikkelen:
Overheden moeten
daar Zooo aan wennen!**

**Dilemma:
Hoe toets je aan dat
wat je nog niet weet**





Het gaat over mensen; hun idealen



En groepen mensen; gedeelde idealen



Zich vormende groepen mensen



Initiatievenkaart

**+/- 600 actieve initiatieven –
overeenkomsten onder 1000
woningen**

**+/- 350 Oosterwolders
wonen er**

**200 kavels verkocht - in
uitvoering**

300 kavels overeenkomsten

**veel groene stippen +
geïnteresseerden**





Initiatievenkaart

Versteld omkaderde gebied:

Van augustus 2015

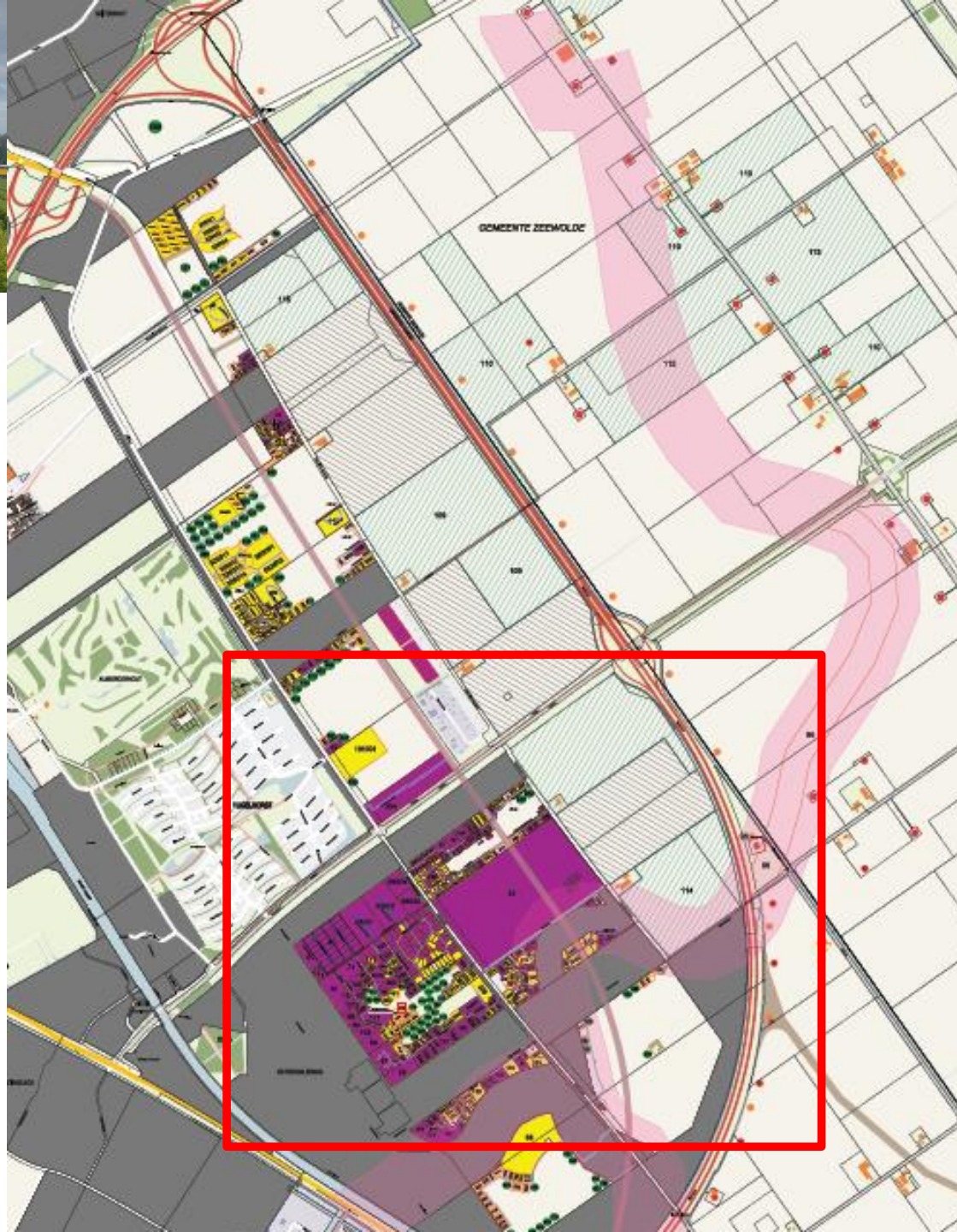
Tot

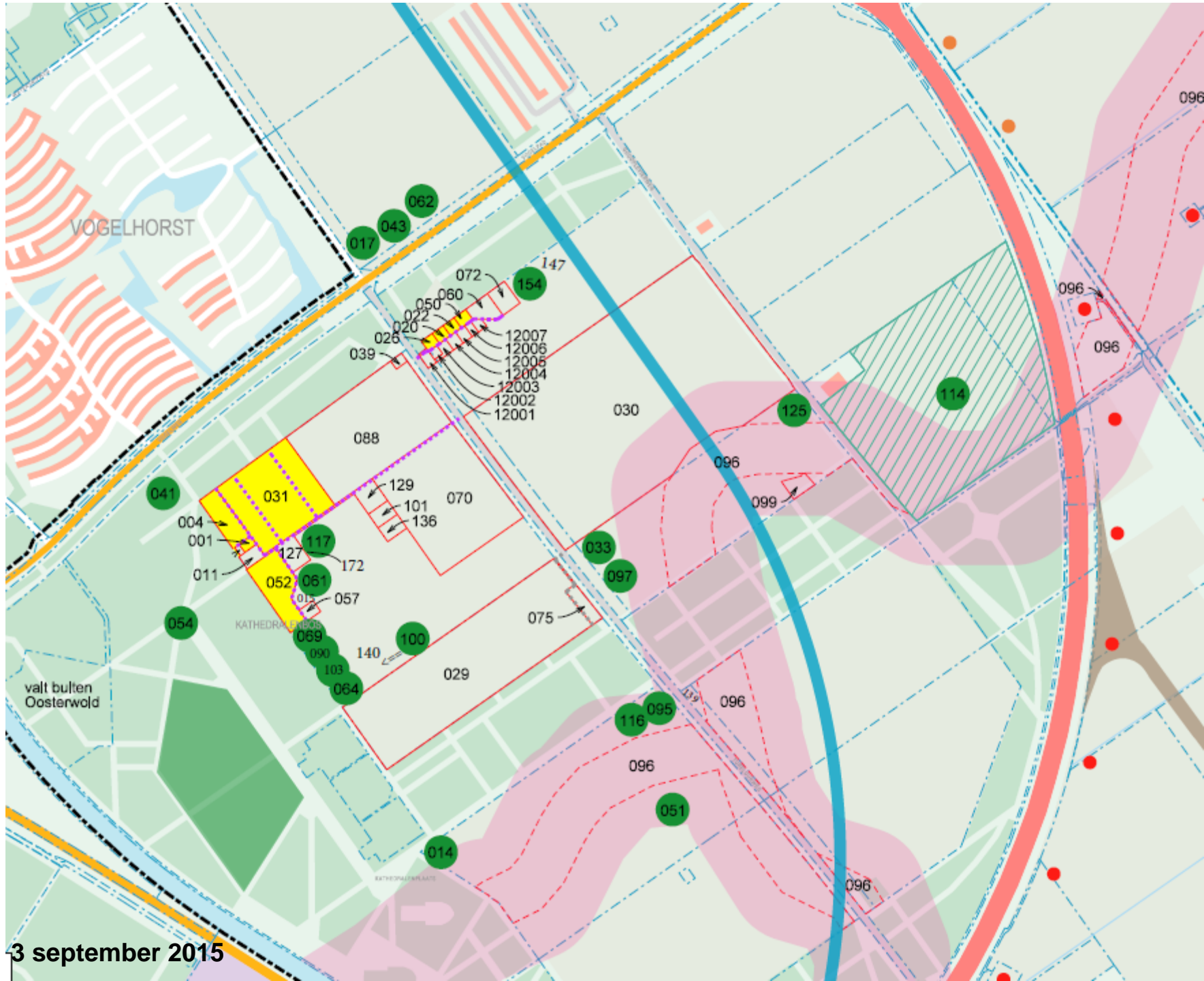
Begin dit jaar

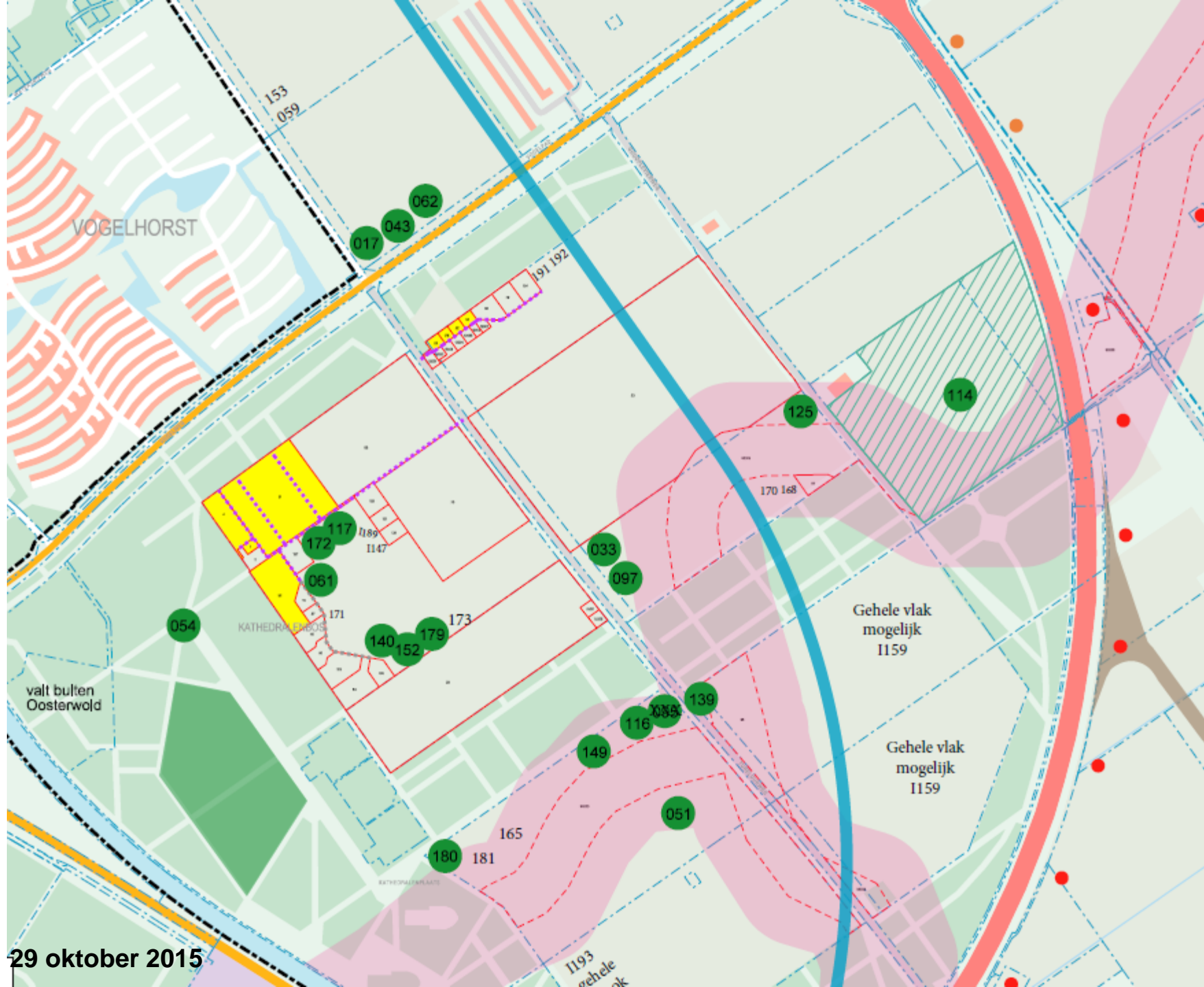
- **Wat zie je op de kaarten:**

- Topografische ligging
- Verkopen rijks- en almere gronden binnen een eerste fase
- Stadia initiatievenproces;

van stip, intentie, naar anterieur tot verkocht **(na vergunningverlening)**







29 oktober 2015



26 november 2015



VOGELHORST

KATHEDRALE LAAN

valt buiten Oosterwold

mogelijk gehele vlak voor

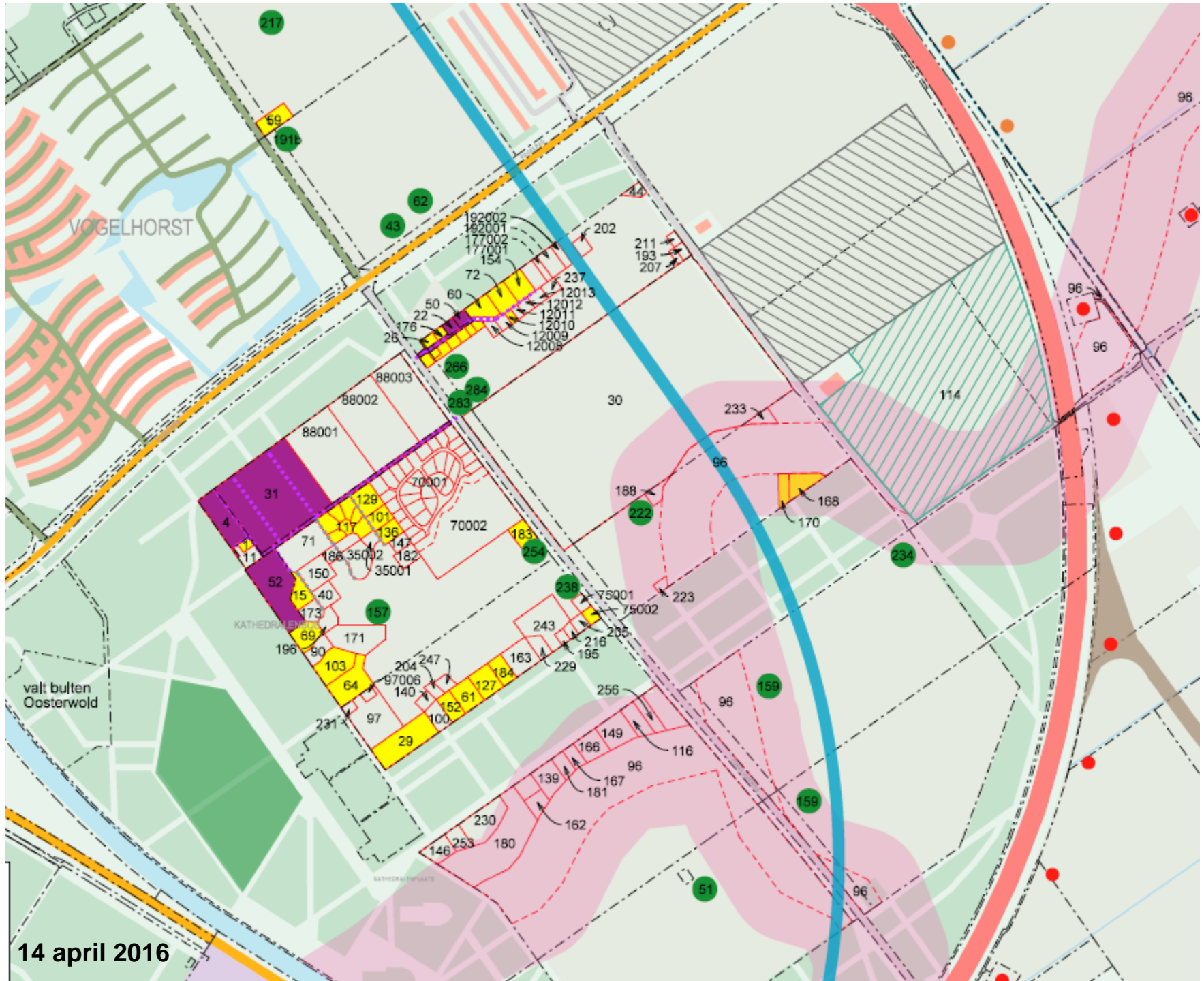
mogelijk gehele vlak voor

hele strook voor 104

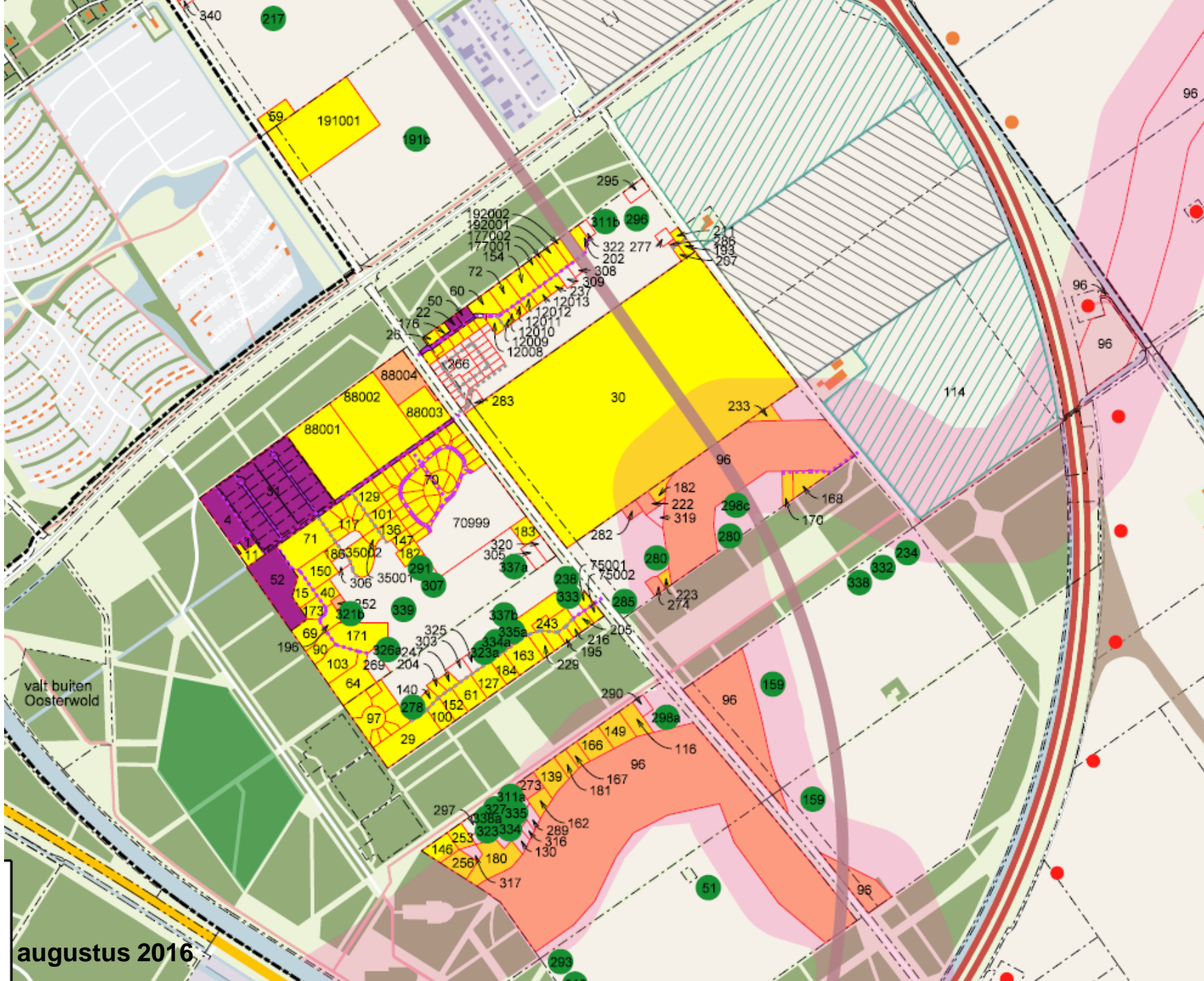
29 december 2015



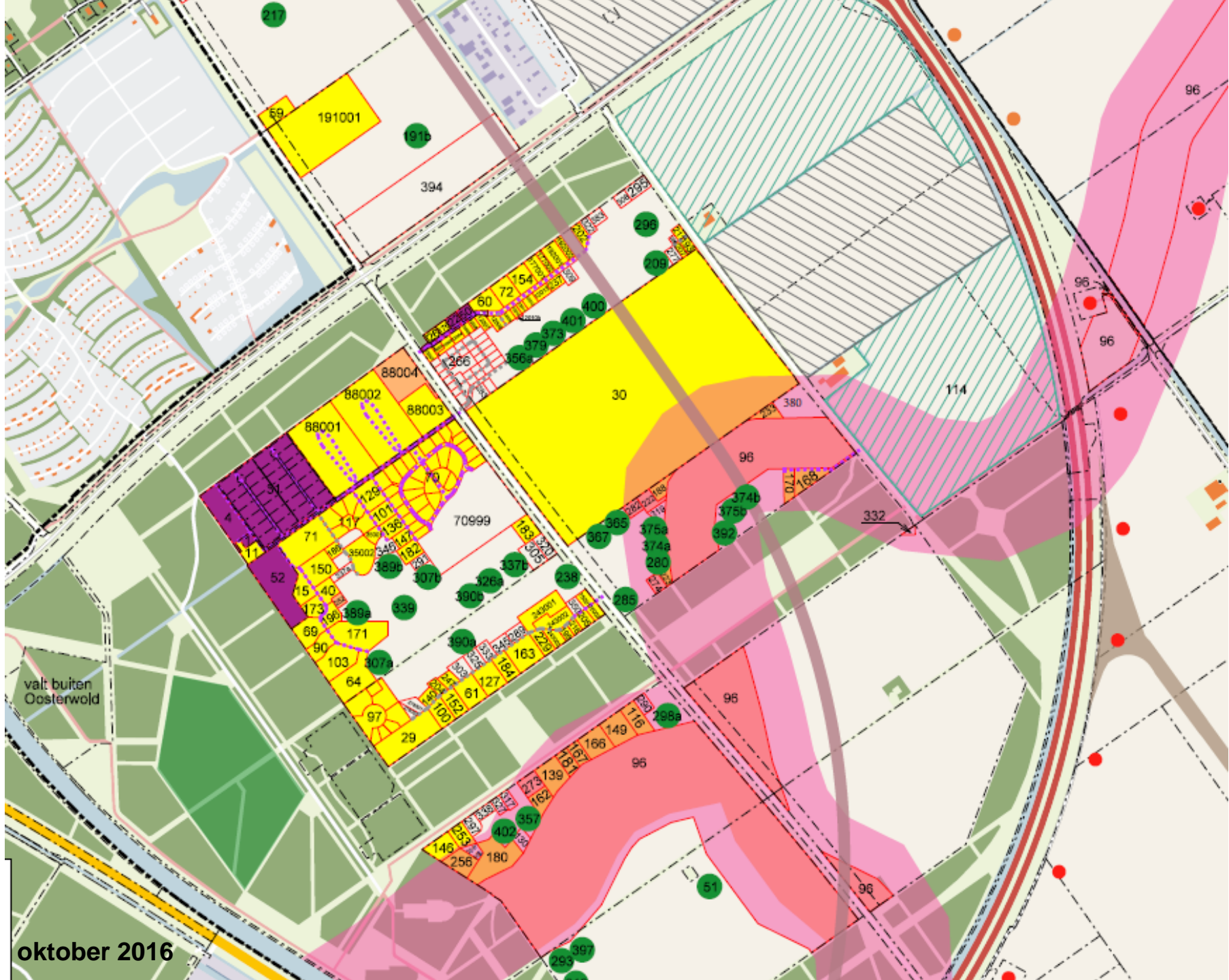




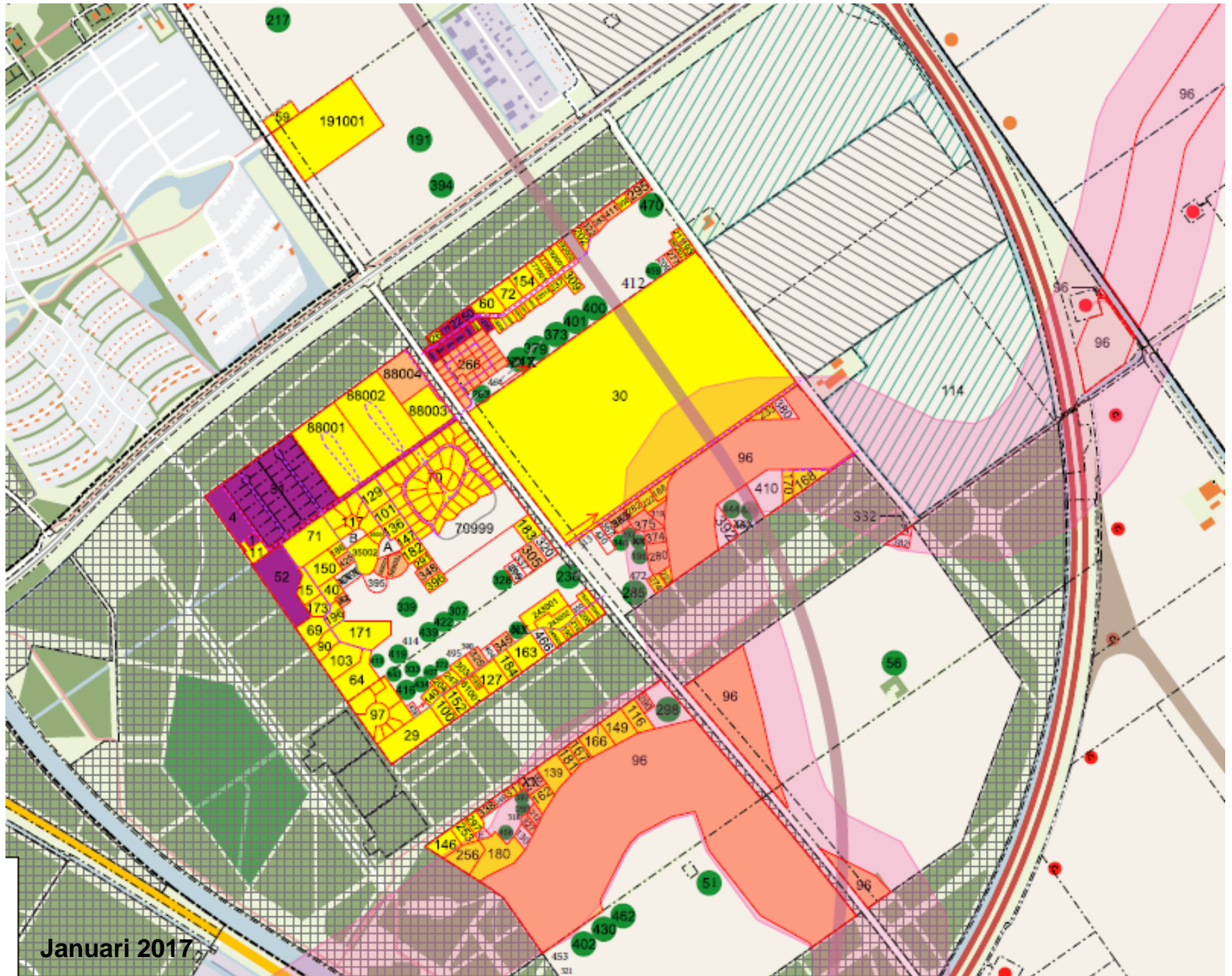
14 april 2016



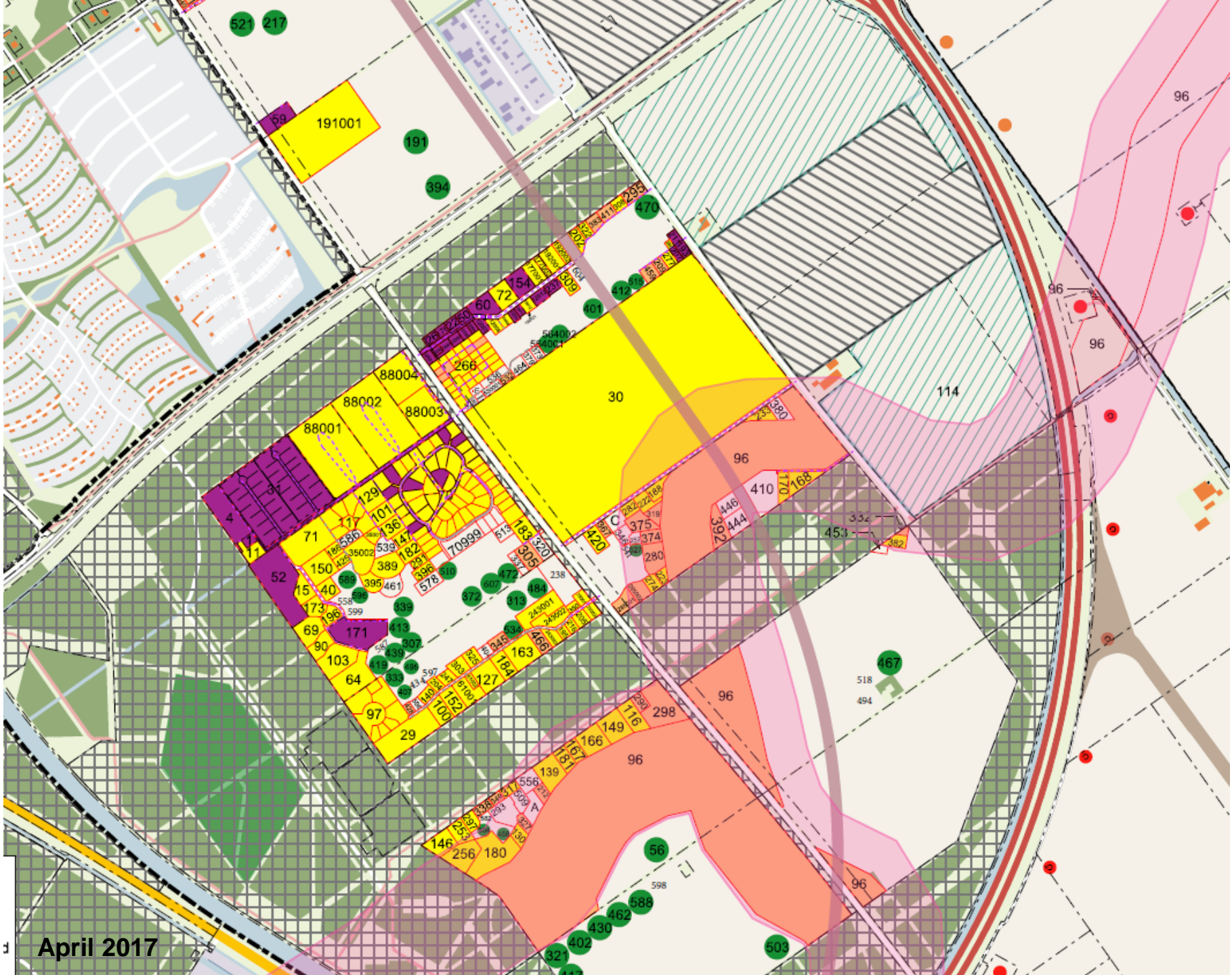
augustus 2016



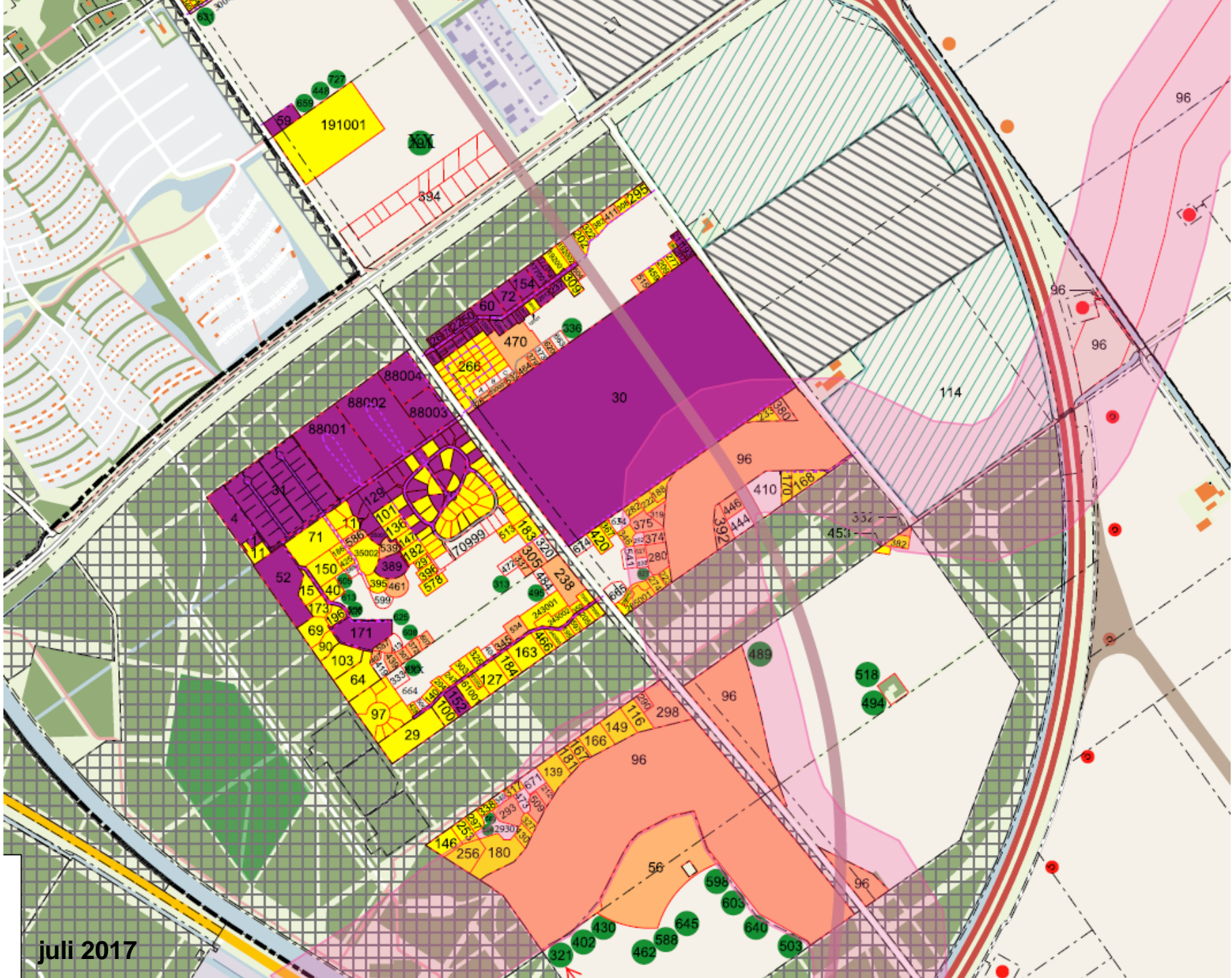
oktober 2016



Januari 2017



April 2017



juli 2017

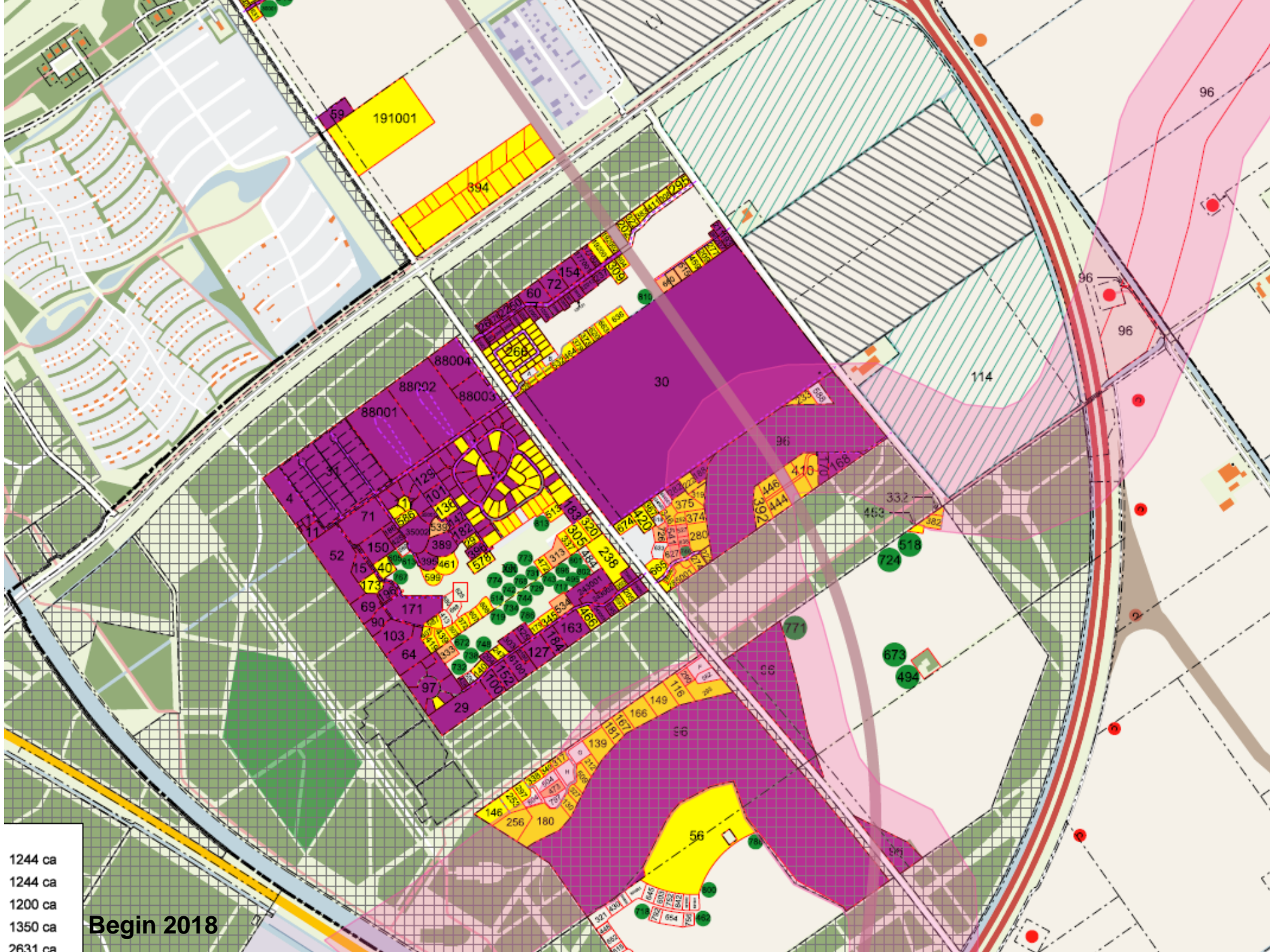


september 2017



CA
CA
CA

november 2017



1244 ca
1244 ca
1200 ca
1350 ca
2631 ca

Begin 2018



Initiatievenkaart

**+/- 600 actieve initiatieven –
overeenkomsten onder 1000
woningen**

**+/- 350 Oosterwolders
wonen er**

**200 kavels verkocht - in
uitvoering**

300 kavels overeenkomsten

**veel groene stippen +
geïnteresseerden**





Continueren, monitoren, innoveren + evaluatie

- **Voortzetten samenwerking partijen en gezamenlijke zoektocht; met lef, ambitie en lange adem**
- **Doorontwikkeling vergunningen - en verkoopproces**
- **Monitoren kaveluitgifte + wettelijke vereisten**
- **Innoveren op water(kwaliteit) – SOK Water**
- **Uitwerken rollen en verantwoordelijkheden beheerfase; relatie overheid – bewoners**
- **Herziening bestemmingsplan - beslisbomen**
- **Evaluatie 2019 + besluitvorming 2^e fase (Zeewolde)**

Ontwikkeling (eigen)initiatief bij Gebiesontwikkeling tot Oosterwold

ontwerp structuurplan almere
januari 1977



Ik bouw
mijn huis
in Almere

Ik bouw
betaalbaar
in Almere



Overheidsrol bij Oosterwold



Experimenteren en leren: hoe werkt organische gebiedsontwikkeling?



Hoe verhoudt de overheid zich tot deze gebiedsontwikkeling?



beheer



participatie



vergunningen



afstemmen



lokale heffingen



voorzieningen



gezondheid



omliggende gebieden



Milieu effecten



Experimenteren en leren: Living-lab hoe sanitatie zonder perse een rioolstelsel?



Living-lab: samen met initiatieven de
sanitatie en schoon water te regelen

- **Er zijn al alternatieven:
initiatiefnemers aan het
woord**
- **Elkaar helpen door**
 - **experimenten in praktijk uit te proberen en
te testen**
 - **Te luisteren**
 - **Samen te werken**
 - **Nieuwe regelgeving/vergunningverlening**





Maak Oosterwold, landschap van initiatieven

