

Gespreksnotitie

t.b.v. dialoogronde 23 mei 2024

Visievorming ontwikkeling Oosterwold deel 2 op Zeewolder grondgebied

Inleiding

De ontwikkeling van Oosterwold, op basis van de in 2013 vastgestelde intergemeentelijke Structuurvisie, gaat gestaag voort. Er is veel belangstelling voor deze vorm van wonen die zich tot dusver nog uitsluitend op grondgebied van Almere in deelgebied 1 A & B heeft afgewikkeld. Lessen zijn geleerd en vertaald in het document “Oosterwold, - Het Vervolg” waar uw raad eind vorig jaar kennis van heeft genomen.

De Gebiedsorganisatie Oosterwold is in gesprek met een ontwikkelende partij in deelgebied 2 A, ten zuiden van de A27, maar nog onderdeel van de gemeente Almere.

Daarnaast speelt in/nabij gebied 2 C (tussen Vogelweg en A6), op Zeewolder grondgebied, de ontwikkeling van het project Noorderwold door Flevo Landschap.

Dit is nog één van de laatste Nieuwe Natuurprojecten van de provincie Flevoland, waarbij naast natuur, ook woningen gerealiseerd moeten worden volgens de ontwikkelprincipes van Oosterwold. Besluitvorming over het bestemmingsplan hiervoor ligt - naar verwachting - in juni ter bespreking voor in uw raad.

Actuele ontwikkelingen

Een aantal ontwikkelingen brengt ons college ertoe op 23 mei a.s. het gesprek / de dialoog met uw raad aan te willen gaan op basis van een aantal richtinggevende/verkennde vragen.

De ontwikkelingen zijn:

1. Landelijke dynamiek waarbij door de krapte op de woningbouwmarkt het ministerie van BZK kijkt naar verdichtingsmogelijkheden in het nog te ontwikkelen deel van Oosterwold, o.a. op gronden van het Rijksvastgoedbedrijf. Het RVB wordt inmiddels door het Rijk als ontwikkelbedrijf in stelling gebracht.
Daartoe is afgelopen half jaar een onderzoek uitgevoerd door ingenieursbureau SWECO om te bepalen wat het toevoegen van 5.000 en eventueel 10.000 woningen aan fase 2 betekent ten opzichte van de, volgens de huidige uitgangspunten, oorspronkelijke 10.000 woningen die nog voorzien zijn in deelgebieden 2 A (Almere), B en C (Zeewolde).
Het rapport is inmiddels opgeleverd en maakt duidelijk dat het lastig is om binnen de huidige spelregels van Oosterwold een dergelijk aantal woningen te faciliteren zonder afbreuk te doen aan het oorspronkelijk concept. Omdat in de bestaande Rijk-Regio gremia zoals Bestuurlijk Overleg (BO-) MIRT en het BO-Leefomgeving later dit jaar besluitvorming wordt verwacht over de rijkswens voor extra woningen, is het nu in relatief korte tijd aan colleges en raden van Almere en Zeewolde om tot standpuntbepaling te komen.
Vanuit het ministerie van BZK, Afdeling Grootschalige Woningbouw is door bureau APPM een zeer globale quickscan uitgevoerd naar zoeklocaties voor grootschalige woningbouw.
Daartoe behoren ook de locaties Almere Pampus en Oosterwold, deelgebied 2. De uitkomst van dit onderzoek zal binnenkort ook via een Kamerbrief aan de Tweede Kamer aangeboden worden en mogelijk ook een plaats krijgen in de nieuwe Nota Ruimte van het Rijk waar momenteel aan gewerkt wordt.
2. De woningbouwproblematiek is ook onderwerp van gesprek in de lopende kabinetsformatie, zo liet Pieter Omtzigt 5 april jl. blijken tijdens een optreden in Op1, waar hij sprak dat er door de partijen gesproken wordt over “grootschalige woningbouw bij Dronten, ten zuiden van Lelystad (Zuider-C) en naast Almere” De onder 1 genoemde APPM-quickscan wordt ook

gezien als ambtelijke voorbereiding voor de nieuwe bestuursperiode van een aanstaand kabinet.

3. De in de inleiding al genoemde groen-rood ontwikkeling in het plan Noorderwold noopt er toe een samenhangende visie te vormen op woningbouwontwikkeling in dit deel van het Zeewolder grondgebied.
4. Geluiden dat de tot dusver afgesloten Woondeals qua op te leveren aantallen al niet meer afdoende zijn en opgeplust moeten worden. Ook de oorspronkelijke woondeal ZUND die uitgaat van bouwen in een verhouding van 30% sociaal, 30% middelduur en 30% duur is van invloed op de ontwikkeluitgangspunten.
5. In breder, Flevolands, verband loopt ook de discussie tussen rijk en regio om te komen tot een ruimtelijk arrangement en een rijk-regiodeal, voortkomend uit de Strategische Agenda Flevoland en het Ruimtelijk Voorstel Flevoland. Insteek van de 8 daarin participerende overheden (6 gemeenten, Waterschap en Provincie) is heel nadrukkelijk dat het niet enkel op stenen stapelen kan gaan maar dat parallel ook geïnvesteerd moet worden in weg en spoor-/OV verbindingen, energieinfrastructuur en maatschappelijke voorzieningen.
6. Ontwikkelingen die ook raken aan de verdere invulling van deelgebied 2 van Oosterwold zijn:
 - De mogelijke situering van een tracé van de nieuwe 380 kV verbinding
 - De waarschijnlijke situering van een (ondergronds) tracé van de te verdubbelen 150 kV verbinding onderstation Bloesemlaan-Almere
 - Eén van de 3 op Zeewolder grondgebied geprojecteerde locaties voor een grootschalige defensiekazerne.
 - De noodzaak om tot uitbreiding van de grondwaterwinning door Vitens te komen.

Huidige raads- en college opvatting t.a.v. Oosterwold

Alvorens te bepalen hoe als gemeentebestuur te reageren op deze ontwikkelingen, ter herinnering nog even de insteek van zowel het vigerende coalitieakkoord 2022-2026 als het daarvan afgeleide collegeprogramma:

Coalitieakkoord:

Oosterwold.

Het groene karakter van Oosterwold, zoals het bedoeld is, willen we graag koesteren. We snappen dat de woningnood hoog is, desondanks blijven we inzetten op landelijk wonen in dit gebied. We zien de ontwikkeling in Oosterwold graag geleidelijk overgaan vanuit het stadsgebied van Almere naar landelijk gebied in Zeewolde

Collegeprogramma

4. Toekomst Oosterwold (onderdeel van de Opgave wonen)

Doel

Vanuit het besluit 'Evaluatie Oosterwold' inzichtelijk maken op welke wijze de doorontwikkeling kan plaatsvinden, om zo inzicht te krijgen wat een toekomstige ontwikkeling van het plangebied op grond van Zeewolde zou betekenen.

Resultaat

Inzicht in de behoeften voor de voorbereiding, planontwikkeling, bouw, en beheerfase van deze ontwikkeling. Het gebied biedt aan Zeewoldense kant ruimte voor 10.000 woningen, dat is de omvang van het huidige dorp. De impact is daarmee groot. De analyse maakt de impact van de doorontwikkeling inzichtelijk en schetst een aantal mogelijke scenario's over hoe Zeewolde (en

Almere) met deze gezamenlijke gebiedsontwikkeling om kan gaan. Een analyse waarin alle aspecten van ontwikkeling inzichtelijk worden gemaakt, van start tot beheerfase. Een invulling van de toekomstige ontwikkeling Oosterwold op basis van de geschetste scenario's in de analyses zal in 2023 aan de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Wat gaan we doen?

- *Op dit dossier de samenwerking blijven zoeken met onze partners.*
- *De analyses verder afronden.*
- *Uitvoering geven aan de gekozen toekomst richting van Oosterwold.*

Met name uit de tekst zoals geformuleerd in het collegeprogramma blijkt al dat de impact van een tweede kern op ca. 20 km afstand van het huidige dorp en in omvang qua oppervlakte en aantal woningen zelfs groter, als ingrijpend wordt gezien. Daarbij is de extra claim van 5000-10.000 woningen nog niet meegenomen.

Gelet op de landelijke dynamiek – zoals genoemd onder de actuele ontwikkelingen 1 en 2 -is het de vraag of het beide gemeenten en de Gebiedsorganisatie Oosterwold gegund wordt de genoemde analyse grondig en in haar eigen tempo te kunnen/mogen doen, hoewel er ook al het nodige voorwerk ligt.

Vragen en dilemma's voor de dialoogronde

Om tot een nadere duiding van de gedachtenvorming te komen is een aantal richtinggevende, mogelijk soms prikkelende, vragen geformuleerd.

Ligging en omvang:

1. Hoe verhoudt een tweede kern met 10.000 woningen – uitgaande van de Intergemeentelijke Structuurvisie (2013)- zich tot het bestaande dorp (met ruim 9000 woningen)? Wat doet dit met de “Zeewolde identiteit”? Wordt Zeewolde-Oosterwold een eigen Daily Urban System (met Almere) en wat betekent dit?

Politieke impact:

2. Wat is de politiek/bestuurlijke impact op de gemeente en het gemeentebestuur van Zeewolde met twee kernen van elk plusminus 10.000 woningen en mogelijk verschillende belangen en wensen van haar inwoners?

Participatie:

3. Is doorontwikkeling Oosterwold een thema dat zich leent voor raadpleging van onze bevolking via een participatieproces? Welke vraag of vragen zou u voor willen leggen? En is er nog voldoende tijd voor een participatieproces, gelet op de landelijke druk?

Dienstverlening:

4. Kan Zeewolde een toename van 10.000 woningen (met bijbehorende inwoners) aan qua dienstverlening? (waarvan een deel ook georganiseerd is met de NW-Veluwe en bij Meerinzicht)

Extra woningbouwopgave:

5. Hoe zou Zeewolde moeten reageren op verzoeken van het Rijk om hogere aantallen woningen te moeten bouwen dan volgens het oorspronkelijke intergemeentelijke Structuurplan is voorzien?

Tot slot: welke overige aandachtspunten wilt u het college t.a.v. de ontwikkeling Oosterwold, deel 2 nog meegeven en hoe wilt u het vervolg van de besluitvorming vorm geven?