

PROGRAMMA 8 | RUIMTE EN WONEN IN ZEEWOLDE



Zeewolde

Algemeen

Het programma omvat de zorg voor kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van zowel de bebouwde omgeving als ook het buitengebied en het woonbeleid.

Hoofddoelstelling

We richten ons op het optimaliseren van de woningbouwproductie binnen realistische kaders. Locaties met weinig belemmeringen hebben daarbij de prioriteit. Daar waar die zich wel voordoen, werken we zoveel mogelijk door met de voorbereidingen zodat er gestart kan worden als de huidige belemmeringen zijn opgelost. Nieuwbouw in combinatie met het stimuleren van doorstroming biedt kansen voor de verruiming van het woning aanbod. Met de ontwikkeling van Oosterwold voegen we een nieuw en zelfstandig woon- en werkgebied toe aan onze gemeente. Hier werken we toe naar een nieuwe gemeenschap, wat meer vergt dan alleen het bouwen van woningen. Regie voeren we via de instrumenten die de Omgevingswet ons daarvoor biedt.

Vastgestelde beleidskaders

Voor de uitvoering van het beleid zijn de volgende bestuurlijke kaders van belang:

Kader	Looptijd	Vastgesteld	Actualisatie
Woonzorgvisie	2020 t/m 2025	2020	In februari 2026 is de woonzorgvisie vastgesteld, later in 2026 wordt het volkshuisvestingsprogramma opgesteld
Omgevingsvisie "In Zeewolde maak je toekomst"	Onbepaald	2023	Onbepaald
Vestigingsbeleid bedrijventerreinen 2025-2030	2025 t/m 2030	2024	2030
Nota Grondbeleid Zeewolde 2025	2025 t/m 2029	2025	2029

Wat willen we bereiken?

Lange termijn visie ontwikkeling Zeewolde

We nemen nadrukkelijk de regie over de ruimtelijke ontwikkeling van ons mooie dorp. We werken aan een vitale samenleving met aantrekkelijke voorzieningen voor onze inwoners. In de dynamiek van de ontwikkelingen om ons heen bepalen we zo veel mogelijk zelf wat er gebeurt. De groei van Zeewolde geven we zo vorm, met behoud van de eigen identiteit en het dorpse karakter.

Wat gaan we daarvoor doen?

Formuleren lange termijn visie Zeewolde

We formuleren samen met de gemeenteraad een langetermijnvisie voor Zeewolde, waarvoor onder meer het inspiratiedocument 'Toekomstbeeld 2064' kan worden benut.

Wat willen we bereiken?

Woningbouwproductie optimaliseren en doorstroming stimuleren

We richten ons op het optimaliseren van de woningbouwproductie binnen realistische kaders. Daarbij benutten we de kansen die doorstroming biedt om de woningmarkt te verruimen. 'We bouwen geen huizen, maar gemeenschappen.'

Wat gaan we daarvoor doen?

Optimaliseren van de woningbouwproductie

- We zetten in op bouwen voor diverse doelgroepen, waaronder ouderen, jongeren en alleenstaanden. We willen betaalbare en levensloopbestendige woningen realiseren. Door de doorstroming die daardoor ontstaat verruimen we de woningmarkt;
- We gaan dit realiseren door middel van een volkshuisvestingsprogramma. Het Volkshuisvestingsprogramma wordt gevuld met diverse bouwstenen namelijk onder andere: de woonzorgvisie, de uitvoeringsagenda wonen, welzijn en zorg en de huisvestingsverordening;
- Wij voldoen aan de wettelijke vereisten met minimaal 30% sociale woningbouw en streven daarnaast naar voldoende betaalbare woningen.

Afronden Polderwijk

We zorgen ervoor dat de Polderwijk kan worden afgerond.

Nieuwe plangebieden

- We starten met de voorbereidingen voor ontwikkeling van het A-gebied (Fortenveld en Vestingveld) en zorgen voor een definitieve uitwerking en vaststelling van het Omgevingsprogramma voor het A-gebied;
- We benutten actief kansen voor beoogde inbreidingslocaties.

Wat willen we bereiken?

Belemmeringen wegnemen en innovatieve concepten toepassen

We geven prioriteit aan woningbouwlocaties met weinig tot geen belemmeringen op het gebied van stikstof en netcongestie. We ondersteunen daarnaast innovatieve concepten waarbij het stroomnet niet extra belast wordt

Wat gaan we daarvoor doen?

Starterslening

In de komende raadsperiode blijven we zowel startersleningen aanbieden om jongeren te helpen bij het kopen van een woning, als duurzaamheidsleningen om inwoners te helpen hun huis te verduurzamen.

Woningen voor Zeewoldenaren

We zetten de huisvestingsverordening in, zodat eigen inwoners meer kans maken om een betaalbare nieuwbouwwoning in Zeewolde te kunnen kopen of huren.

Innovatieve oplossingen

We onderzoeken welke mogelijkheden er binnen Zeewolde bestaan voor woningsplitsing en woningdelen, welke randvoorwaarden daarbij gelden, en in hoeverre deze instrumenten kunnen bijdragen aan de lokale woonopgave. Voor onze nieuwbouwwontwikkelingen zoeken we naar innovatieve mogelijkheden en slimme oplossingen om toch te kunnen bouwen.

Wat willen we bereiken?

Oosterwold

Met de ontwikkeling van Oosterwold voegen we een nieuw en zelfstandig woon- werkgebied toe aan onze gemeente. Omdat we hier vanaf de grond af aan iets nieuws opbouwen, hebben we de unieke kans om de inrichting direct te baseren op onze visie: we bouwen geen huizen, maar gemeenschappen. Binnen de wettelijke kaders voor woningbouw zetten we voor de komende ontwikkelfase in op een brede, sociale mix van inwoners, waarmee we vanaf de start een inclusief en maatschappelijk gebalanceerd nieuw gebied creëren.

Wat gaan we daarvoor doen?

Start ontwikkeling Oosterwold 2b en 2c

We starten met de ontwikkeling van Oosterwold in 2b en 2c, in samenwerking met het RVB en het consortium van marktpartijen. Dit start met het definiëren van de sociaal maatschappelijk en fysieke uitgangspunten.

Wat willen we bereiken?

Parallele planvorming

We onderzoeken voor welke locaties parallelle planvorming mogelijk is. Zo kunnen plannen om met bouwen te starten al klaarliggen zodra de beperkingen (stikstof, netcongestie, etc) zijn opgeheven.

Wat gaan we daarvoor doen?

Inbreidingslocaties

Wat willen we bereiken?

Proactieve ruimtelijke ordening

We hanteren een proactieve en vernieuwende benadering voor ruimtelijke ordening, waarbij de nadruk ligt op deregulering binnen het omgevingsplan. Er wordt ingezet op een stevige, sturende regierol van de gemeente om via omgevingsprogramma's specifieke ruimtelijke doelen te realiseren, met aandacht voor maatschappelijke belangen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Omgevingsprogramma's

Voor 1 januari 2032 moeten alle bestemmingsplannen en beheersverordening omgezet zijn naar het gemeentedeckend omgevingsplan. We doen dit in deelgebieden op een vernieuwende manier met de focus op deregulering.

2 omgevingsprogramma's in de maak:

- A-gebied (verwachte vaststelling Q3/Q4 2027)
- Warmteprogramma (verwachte vaststelling Q4 2026)

Wat willen we bereiken?

Fysieke inrichting en sociale behoeften

Bij ruimtelijke wijkontwikkeling en de exploitatie van maatschappelijk vastgoed stemmen we de fysieke inrichting zo veel mogelijk af op de sociale behoeften (ontmoeting en welzijn) van de buurt.

Wat gaan we daarvoor doen?

Ontmoetingsplekken

We zorgen ervoor dat de openbare ruimte, zoals speeltuinen en het centrum, en andere ontmoetingsplekken waarop we als gemeente invloed hebben, aantrekkelijke plaatsen voor ontmoeting zijn.

Verbonden partijen

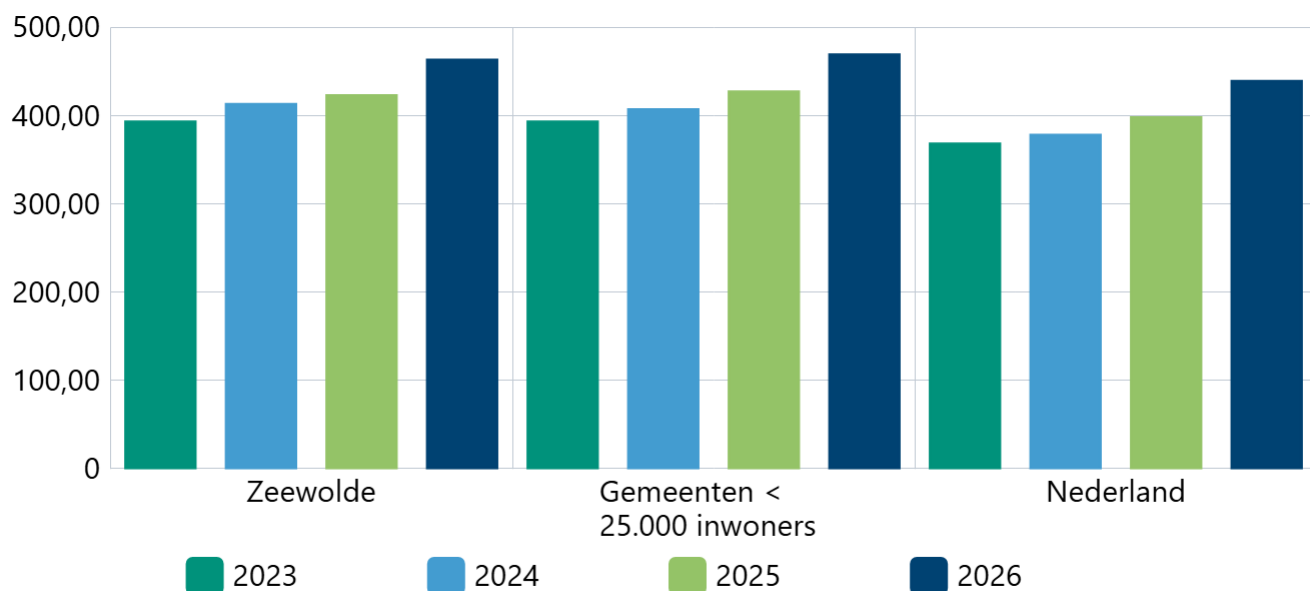
Naam verbonden partij	Gevestigd	Doel	Soort deelname	Raadsbesluit	Inwerkingtredingsdatum
Gebiedsontwikkeling Oosterwold	Almere	Uitvoering geven aan gebiedsontwikkeling Oosterwold	Centrumgemeente constructie	September 2013	1 januari 2014

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf Verbonden partijen.



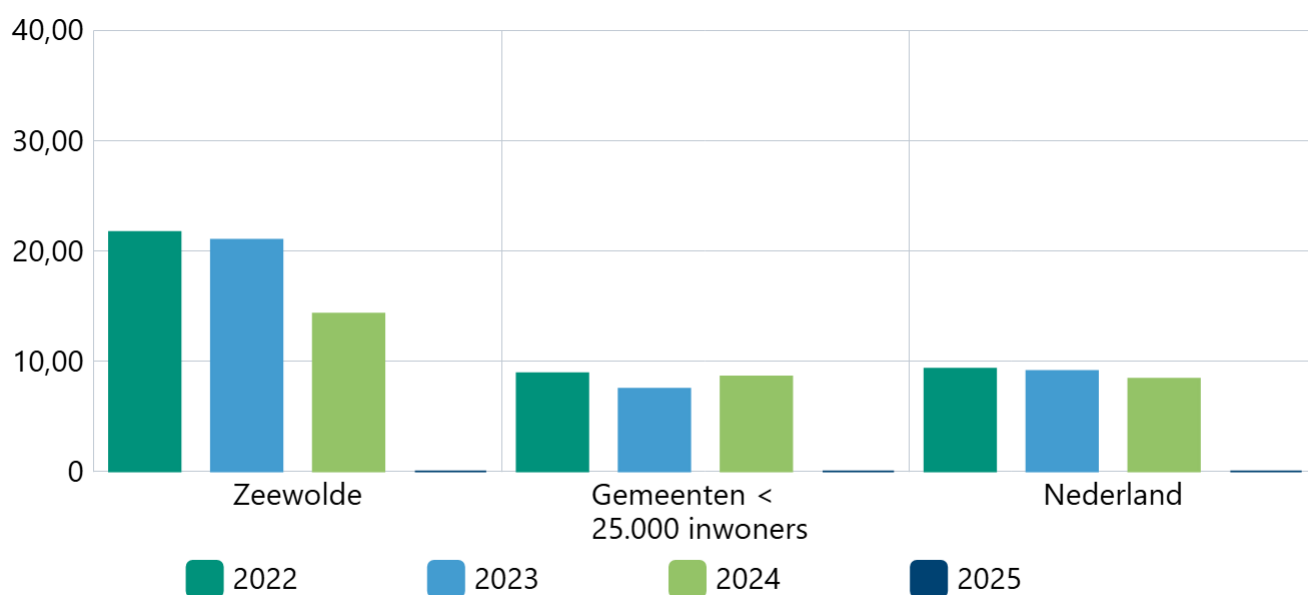
Beleidsindicatoren

Gemiddelde WOZ waarde x € 1.000,-



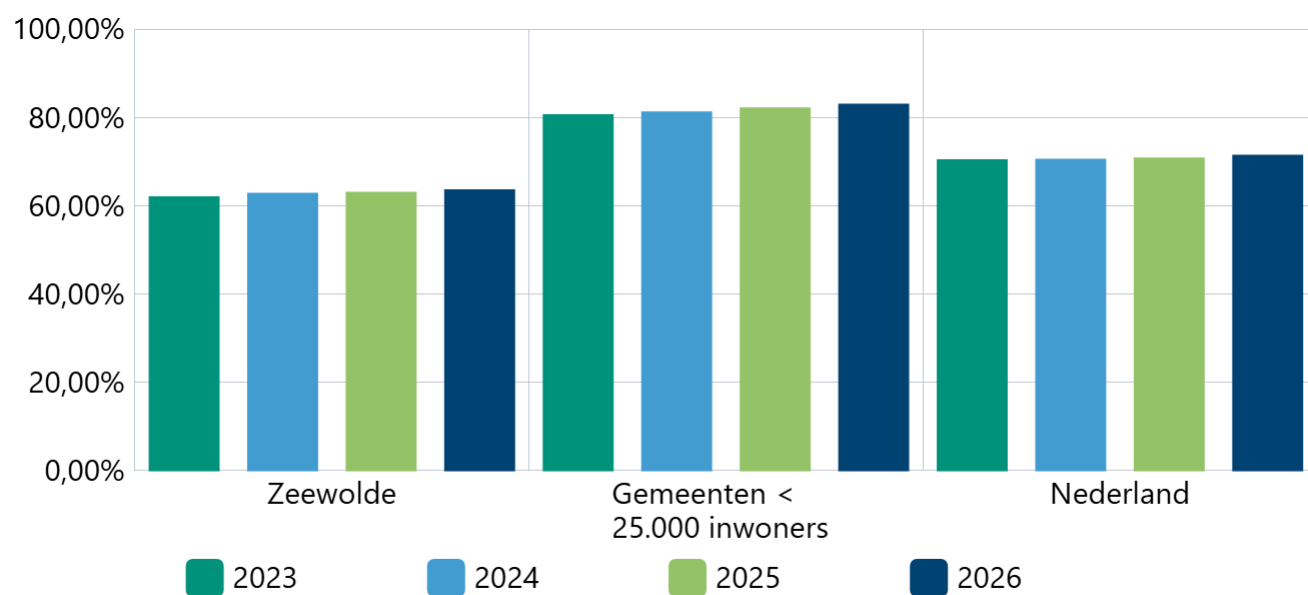
Bron: [waarstaategemeente.nl](https://www.waarstaategemeente.nl) dd. 27-08-2026

Nieuw gebouwde woningen per 1.000 woningen



Bron: waarstaatjegemeente.nl dd. 27-08-2026

Demografische druk



Bron: waarstaatjegemeente.nl dd. 27-08-2026 (De som van het aantal personen van 0 tot 20 jaar en 65 jaar of ouder in verhouding tot de personen van 20-65 jaar)



Wat
mag



het kosten?

Bedragen x €1.000

Resultaat begroting		Realisatie 2025	Begroting 2026 t/m de 9e wijziging	Primitieve begroting 2027 - Jaarschijf 2027	Primitieve begroting 2027 - Jaarschijf 2028	Primitieve begroting 2027 - Jaarschijf 2029	Primitieve begroting 2027 - Jaarschijf 2030
Lasten							
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	-1.507	-1.248	-1.151	-651	-651	-651
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	-5.882	-2.026	-2.324	-4.227	-3.849	-5.247
TV83	TV83 Wonen en bouwen	-1.427	-843	-927	-925	-924	-916
Totaal Lasten		-8.816	-4.118	-4.402	-5.802	-5.423	-6.814
Baten							
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	6	191	369	369	369	369
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	5.964	2.018	2.316	4.218	3.849	5.247
TV83	TV83 Wonen en bouwen	1.534	2.346	834	984	984	984
Totaal Baten		7.503	4.554	3.520	5.572	5.202	6.601
Geraamd saldo van baten en lasten voor bestemming van reserves		-1.313	437	-882	-230	-221	-213
Stortingen							
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	-491	-31	0	0	0	0
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	-25.878	0	0	0	0	0
TV83	TV83 Wonen en bouwen	-100	-1.491	0	0	0	0
Totaal Stortingen		-26.469	-1.522	0	0	0	0
Onttrekkingen							
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	330	226	181	181	181	181
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	45.795	8	8	8	0	0
TV83	TV83 Wonen en bouwen	404	10	0	0	0	0
Totaal Onttrekkingen		46.529	244	189	189	181	181
Saldo van geraamd stortingen en onttrekkingen aan reserves		20.059	-1.278	189	189	181	181
Programma 8 Ruimte en wonen		18.747	-841	-693	-41	-40	-32

Resultaat begroting	Realisatie 2025	Begroting 2026 t/m de 9e wijziging	Primitieve begroting 2027 - Jaarschijf 2027	Primitieve begroting 2027 - Jaarschijf 2028	Primitieve begroting 2027 - Jaarschijf 2029	Primitieve begroting 2027 - Jaarschijf 2030
in Zeewolde - Totaal						

Financiële analyse begroting 2027 t.o.v. begroting 2026

Bedragen x €1.000

Resultaat begroting		Begroting 2026 t/m de 9e wijziging	Primitieve begroting 2027 - Jaarschijf 2027	Verschil
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	-1.058	-781	276
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	-8	-8	0
TV83	TV83 Wonen en bouwen	1.502	-93	-1.595
Geraamd saldo van baten en lasten voor bestemming van reserves		437	-882	-1.319
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	195	181	-14
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	8	8	0
TV83	TV83 Wonen en bouwen	-1.481	0	1.481
Saldo van geraamd stortingen en onttrekkingen aan reserves		-1.278	189	1.467
Programma 8 Ruimte en wonen in Zeewolde - Totaal		-841	-693	148

Toelichting op de financiële analyse

Dit programma heeft een voordelig saldo van € 148.000,- ten opzichte van de begroting 2026 (na wijzigingen).

Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de taakvelden waarvan de begroting 2027 meer dan € 50.000,- afwijkt van het begrotingssaldo 2026 na wijziging.

TV81 Ruimtelijke ordening (€ 276.000,- voordelig)

- Voor de komst van de kazerne worden er de nodige kosten gemaakt. Dit zit vooral in loonkosten van personeel dat al in dienst is van de gemeente, maar hier staan nu inkomsten tegenover. Deze kosten zullen verhaald worden wanneer de overeenkomst tussen het ministerie van Defensie en de gemeente afgerond is. Dit resulteert in een voordelig effect van € 152.000,-;
- Voor de onderzoeken en voorbereidingen voor Oosterwold worden ook de nodige kosten gemaakt die weer zullen terugvloeien naar de gemeente Zeewolde. Dit resulteert in een voordelig effect van € 101.000,-;
- Op dit taakveld komen er nog overige verschillen voor van € 23.000,- voordelig.

TV83 Wonen en bouwen (€ 1.595.000,- nadelig)

- In 2026 zijn de inkomsten van de realisatiestimulans woningbouw geraamd. Voor 2027 is deze raming nog niet bekend. Dit resulteert in een nadelig effect van € 1.491.000,-. Naar verwachting zullen er ook in 2027 betaalbare woningen gerealiseerd worden waar de gemeente een vergoeding voor zal ontvangen. De dekking hiervan is afkomstig uit de bestemmingsreserve Realisatiestimulans woningbouw. Deze reserve is gekoppeld aan taakveld 8.3 Wonen en bouwen. Per saldo heeft dit een budgettair neutraal effect;
- Een nadeel van € 110.000,- wordt veroorzaakt door een hogere doorbelasting van interne apparaatslasten. In 2027 worden er, in vergelijking met 2026, meer uren aan dit taakveld besteed. Per saldo heeft dit een neutraal effect op de begroting door de koppeling met taakveld 0.4 Overhead;
- Op dit taakveld komen er nog overige verschillen voor van € 6.000,- voordelig.

Programma 8 Mutaties Reserves (€ 1.467.000,- voordelig)

RES0048 BR Realisatiestimulans Woningbouw (€ 1.491.000,- voordelig)

In 2026 zijn de inkomsten van de realisatiestimulans woningbouw geraamd. Voor 2027 is deze raming nog niet bekend. Dit resulteert in een nadelig effect van € 1.491.000,-. Naar verwachting zullen er ook in 2027 betaalbare woningen gerealiseerd worden waar de gemeente een vergoeding voor zal ontvangen. Deze reserve is gekoppeld aan taakveld 8.3 Wonen en bouwen. Per saldo heeft dit een budgettair neutraal effect

Daarnaast zijn er nog overige verschillen op de mutatie reserves op dit programma van € 24.000,- nadelig.

Reserve	Omschrijving	Begroting 2026 t/m de 9e wijziging	Begroting 2027	Vershil
RES0001	Algemene Reserve	10	0	-10
RES0029	BR BBV-winst en grondexploitatie	8	8	0
RES0031	BR Omgevingswet	187	173	-14
RES0034	BR Projectbureau Wind	8	8	0
RES0048	BR Realisatiestimulans Woningbouw	-1.491	0	1.491
Totaal		-1.278	189	1.467

-/- is toevoeging aan reserve, nadeel exploitatie, +/- is onttrekking aan reserve, voordeel exploitatie

