

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 streven naar toekomstbestendige, duurzame woningbouw met veel aandacht voor alle ruimtelijke belangen. In het reeds bebouwde gebied streven we naar het behoud van een prettige en veilige woonomgeving. Dat betekent dat er aandacht is voor verschillende bouwvormen. We betrekken bewoners bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties.

Vastgestelde beleidskaders

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

Kader	Looptijd	Vastgesteld	Actualisatie
Woonvisie	2020 t/m 2025	2020	2026
Omgevingsvisie “In Zeewolde maak je toekomst”	Onbepaald	2023	Onbepaald
Vestigingsbeleid bedrijventerreinen 2025-2030	2025-2030	2024	2030

Activiteiten vanuit het collegeprogramma 2022 t/m 2026

1. Woningbouwprogramma op basis van behoefteonderzoek;
2. Routekaart ontwikkelgebieden woningbouw;
3. Invoering Omgevingswet;
4. Toekomst Oosterwold;
7. Faciliteiten voor ontmoeting: maatschappelijk vastgoed;
14. Visie gebruik buitengebied;
15. Ruimte voor ontmoeting in het G-gebied;
16. Ontwikkeling Tulpeiland;
42. Participatiebeleid Omgevingswet (wettelijk);
45. “Samen maken we Flevoland” en regionale samenwerking;
46. Gebiedsagenda Ermelo, Harderwijk, Zeewolde.

Wat willen we bereiken?

1.1 | Nieuwe woningen Polderwijk

In de Polderwijk zijn 775-825 nieuwe woningen ontwikkeld in Havenkwartier, Eilandenbuurt en Watermolenbuurt.

Wat gaan we daarvoor doen?

1.1.1 | Behoeftteonderzoek

Op basis van behoefteonderzoek wordt in elke fase van de nieuw te ontwikkelen buurten in de Polderwijk bekeken wat voor huizen voor welke doelgroepen gebouwd worden.

1.1.2 | Verdeling woningtypen

In de ontwikkeling kritisch kijken naar het basisuitgangspunt van een verdeling van type woningen van 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur, 1/3 duur. Incidenteel uitzonderingen op deze verdeling toestaan, om zo sneller woningen beschikbaar te hebben waar het meest vraag naar is.

1.1.3 | Duurzaam bouwen

We stellen hogere eisen aan duurzaamheid dan de eisen uit het bouwbesluit en geven prioriteit aan klimaatbestendig bouwen aan de hand van de duurzame top 11.

Wat willen we bereiken?

1.2 | Maatregelen klimaatbestendigheid implementeren

Voor het einde van deze collegeperiode is een set aan maatregelen klimaatbestendigheid gereed en geïmplementeerd.

Wat willen we bereiken?

2.1 | Vaststellen routekaart woningbouw

In 2023 wordt de routekaart vastgesteld. In de periode 2023-2026 starten voorbereidende onderzoeken om tot planontwikkeling voor na 2026 te komen.

Wat gaan we daarvoor doen?

2.1.1 | Ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten

Nieuwe woonconcepten krijgen een plek in deze ontwikkelgebieden als die een bijdrage leveren aan het te realiseren woningbouwprogramma.

Wat willen we bereiken?

2.2 | Duidelijkheid over de ontwikkelgebieden

Duidelijkheid over de ontwikkelgebieden.

Wat willen we bereiken?

2.3 | Beginnen werkzaamheden planontwikkeling

Starten met de werkzaamheden voor planontwikkeling voor deze gebieden. Fysieke werkzaamheden starten niet voor 2026.

Wat willen we bereiken?

3.1 | Werken volgens de Omgevingswet

Een gemeentelijke organisatie die werkt volgens de nieuwe regels waardoor het voor inwoners makkelijker wordt hun bouwproject in te dienen.

Wat willen we bereiken?

3.2 | Ruimte bieden voor maatwerk

Meer ruimte voor lokaal maatwerk. De transitieperiode (van bestemmingsplan naar omgevingsplan) neemt geruime tijd in beslag, tot minimaal 2030.

Wat willen we bereiken?

4.1 | Inzicht verkrijgen in de behoeften

Inzicht in de behoeften voor de voorbereiding, planontwikkeling, bouw en beheerfase van deze ontwikkeling.

Wat willen we bereiken?

4.2 | Analyse van alle aspecten van de ontwikkeling

Een analyse waarin alle aspecten van ontwikkeling inzichtelijk worden gemaakt, van start tot beheerfase.

Wat willen we bereiken?

7.1 | Gebouwen geschikt maken voor publieke- en welzijnsfunctie

Gebouwen en Accommodaties zijn geschikt gemaakt en eventueel aangepast om de publieke en welzijnsfunctie goed te kunnen vervullen.

Wat willen we bereiken?

7.2 | Ruimten geschikt als locaties voor het sociaal domein

Ruimten geschikt maken en doorontwikkelen in relatie tot de vragen rondom locaties in het sociaal domein.

Wat willen we bereiken?

7.3 | In kaart brengen gebouwen met een publieke functie

Er is een duidelijk beeld welke gebouwen en accommodaties er in Zeewolde zijn met een publieke functie op basis waarvan te beoordelen is welke functie het best waar ondergebracht kan worden.

Wat willen we bereiken?

14.1 | Uitwerken visie op buitengebied

Een visie op hoe mogelijke functies in het buitengebied zich tot elkaar verhouden of elkaar kunnen versterken. Visie Zeewolde levert input aan de provinciale visies.

Wat willen we bereiken?

15.1 | Een bestemmingsplan vaststellen

Een bestemmingsplan voor dit gebied vaststellen. In 2024-2026 uitvoering geven aan de keuzes die zijn gemaakt.

Wat willen we bereiken?

15.2 | Zeewoldenaren betrekken

De Zeewoldense bevolking in een participatief proces laten meebeslissen over de inrichting van het 'ontmoetingsbos'

Wat willen we bereiken?

16.1 | Uitbreiden faciliteiten Tulpeiland

Uitbreiding van faciliteiten op het Tulpeiland waarmee recreatie bevorderd wordt.

Wat gaan we daarvoor doen?

16.1.2 | Horecafaciliteit faciliteren op Tulpeiland

Wat willen we bereiken?

42.1 | Betrekken betrokkenen en belanghebbenden bij besluitvorming over plannen

De personen voor wie een plan, initiatief of activiteit gevolgen heeft (betrokkenen en belanghebbenden) worden op tijd en adequaat betrokken bij het besluitvormingsproces.

Wat willen we bereiken?

42.2 | Participatie nastreven

Dit kan leiden tot meer vertrouwen in elkaar, beter beleid en betere plannen, betere en snellere besluitvorming, meer steun (draagvlak) voor beleid of plannen en meer betrokkenheid en verbinding.

Wat willen we bereiken?

45.1 | Zien wat mogelijk is binnen de samenwerkingen

De resultaten die we in al deze samenwerkingsverbanden willen behalen zijn afhankelijk van het krachtenveld.

Wat willen we bereiken?

45.2 | Verbeteren van Zeewolde

Beoogd is altijd een verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving door bijvoorbeeld: versterking van de arbeidsmarkt, behoud van rust, ruimte en natuur, impuls aan het voorzieningenniveau, verbetering van de gemeentefinanciën, etc. Vaak zal het gaan om het zo goed mogelijk benutten van kansen. Maar soms zal het ook gaan om het beperken van ongewenste ontwikkelingen.

Wat willen we bereiken?

46.1 | Een gezamenlijk gedragen profiel voor ruimte en werklocaties

Een gezamenlijk gedragen profiel voor ruimte en werklocaties.

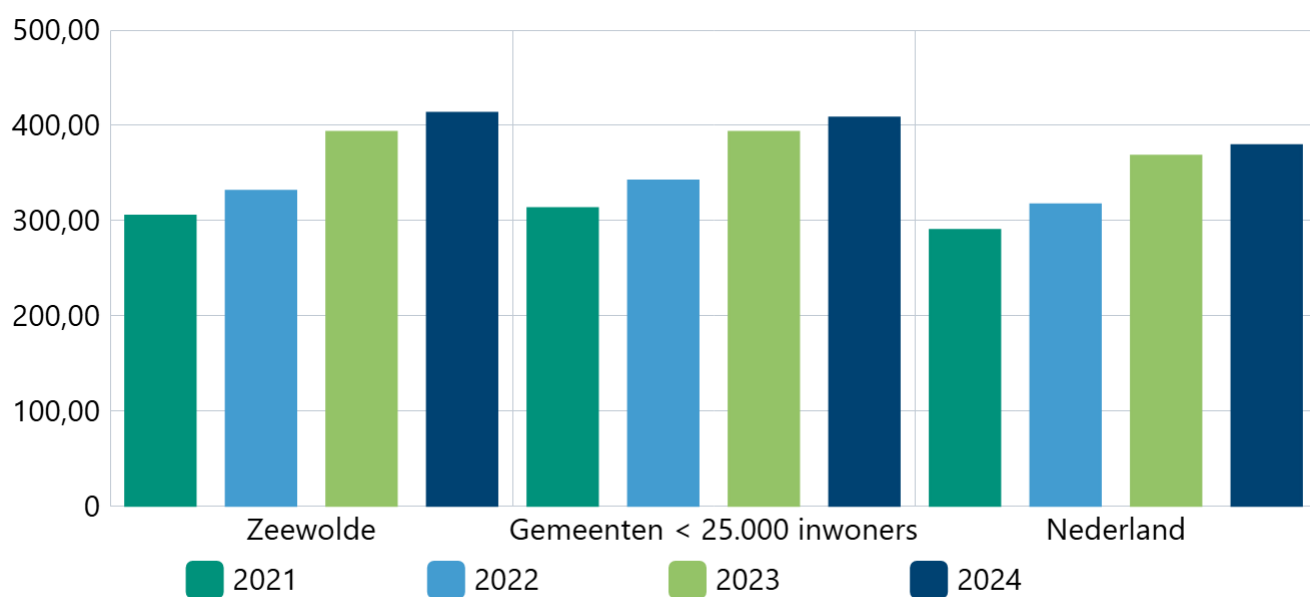
Verbonden partijen

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

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

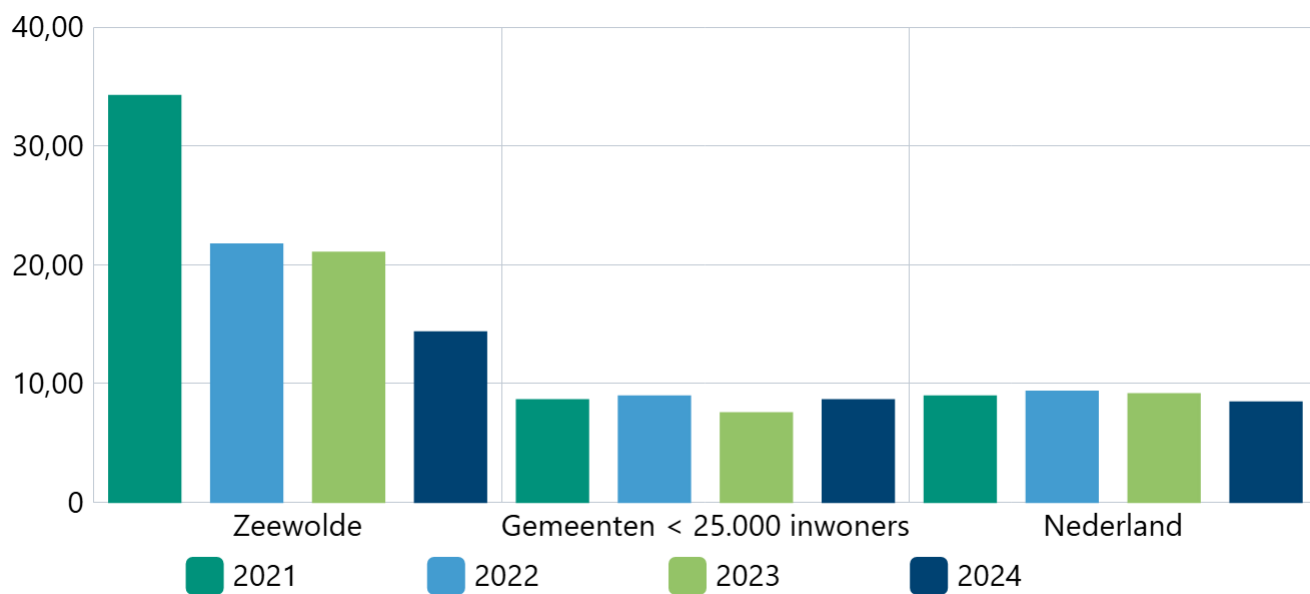
Beleidsindicatoren

Gemiddelde WOZ waarde x € 1.000,-



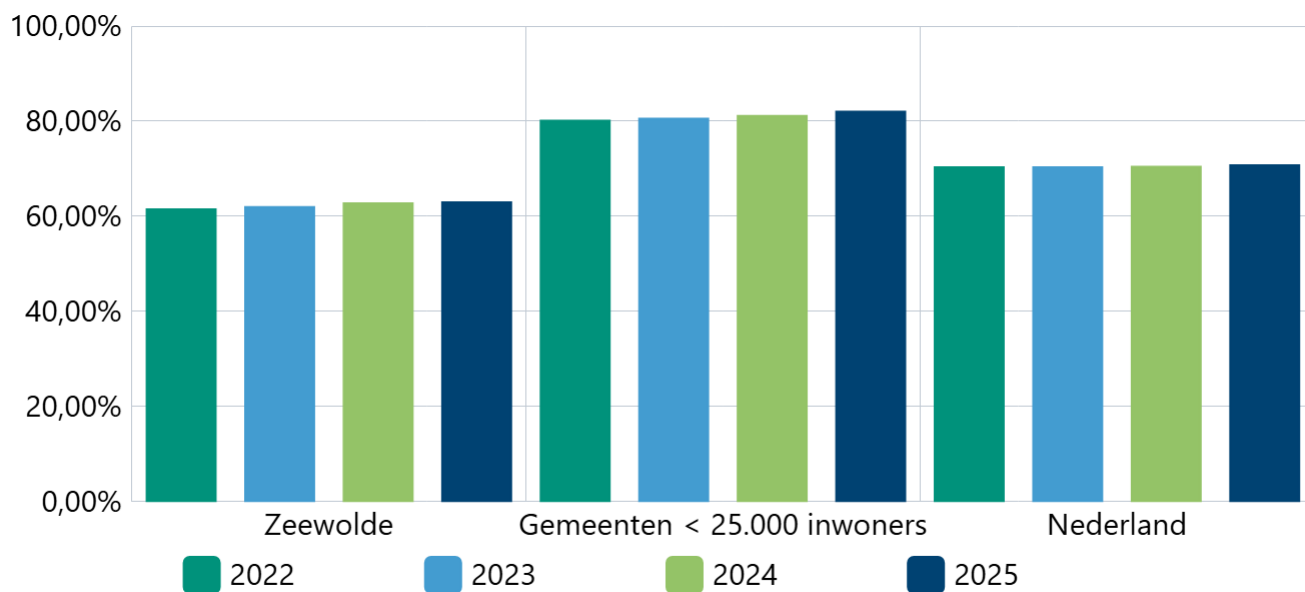
Bron: waarstaatjegemeente.nl dd. 29-08-2025

Nieuw gebouwde woningen per 1.000 woningen



Bron: waarstaatjegemeente.nl dd. 29-08-2025

Demografische druk



Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) dd. 29-08-2025 (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?

-/- is voordeel

Bedragen x €1.000

Resultaat begroting		Realisatie 2024	Begroting 2025 t/m de 17e wijziging	Primitieve begroting 2026	Primitieve begroting 2027	Primitieve begroting 2028	Primitieve begroting 2029
Lasten							
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	975	744	703	628	628	628
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	6.816	7.606	6.635	6.696	5.170	4.012
TV83	TV83 Wonen en bouwen	541	1.622	797	787	772	772
Totaal Lasten		8.332	9.971	8.135	8.112	6.570	5.413
Baten							
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	-78	-90	-191	-191	-191	-191
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	-9.946	-7.596	-6.634	-6.743	-5.169	-4.012
TV83	TV83 Wonen en bouwen	-985	-1.223	-830	-830	-830	-830
Totaal Baten		-11.010	-8.909	-7.655	-7.763	-6.189	-5.033
Geraamd saldo van baten en lasten voor bestemming van reserves		-2.678	1.062	481	349	381	380
Stortingen							
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	266	31	31	0	0	0
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	4.165	20.000	0	0	0	0
TV83	TV83 Wonen en bouwen	150	0	0	0	0	0
Totaal Stortingen		4.582	20.031	31	0	0	0
Onttrekkingen							
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	-93	-30	-181	-181	-181	-181
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	-1.894	-40.009	-1	-1	-1	0
TV83	TV83 Wonen en bouwen	-254	-125	0	0	0	0
Totaal Onttrekkingen		-2.242	-40.164	-182	-182	-182	-181
Saldo van geraamd stortingen en onttrekkingen aan reserves		2.340	-20.133	-151	-182	-182	-181
Programma 8 Ruimte en wonen in Zeewolde - Totaal		-337	-19.070	329	167	199	199

Financiële analyse begroting 2026 t.o.v. begroting 2025

Bedragen x €1.000

Resultaat begroting		Begroting 2025 t/m de 17e wijziging	Primitieve begroting 2026	Vershil
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	654	513	-141
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	9	1	-8
TV83	TV83 Wonen en bouwen	399	-33	-433
Geraamd saldo van baten en lasten voor bestemming van reserves		1.062	481	-582
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	2	-150	-152
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	-20.009	-1	20.008
TV83	TV83 Wonen en bouwen	-125	0	125
Saldo van geraamd stortingen en onttrekkingen aan reserves		-20.133	-151	19.982
Programma 8 Ruimte en wonen in Zeewolde - Totaal		-19.070	329	19.400

Toelichting op de financiële analyse

Dit programma heeft een nadelig saldo van € 19.400.000,- ten opzichte van de begroting 2025 (na wijzingen).

Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de taakvelden waarvan de begroting 2026 meer dan € 50.000,- afwijkt van het begrotingssaldo 2025 na wijziging.

TV81 Ruimtelijke ordening (€ 141.000,- voordelig)

Door de komst van de omgevingswet wordt er minder tijd besteed aan het vaststellen van structuurplannen en -visies. In 2026 worden er, in vergelijking met 2025, minder uren aan dit taakveld besteed. Dit resulteert in een voordelig effect van € 197.900,-. Per saldo heeft dit een neutraal effect op de begroting door de koppeling met taakveld 0.4 Overhead. De uitvoeringskosten van de Omgevingswet zijn toegenomen. Dit resulteert in een nadelig effect van € 50.500,-. De dekking hiervan is afkomstig uit de bestemmingsreserve Omgevingswet. Deze reserve is gekoppeld aan taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening. Per saldo heeft dit een budgettair neutraal effect.

Op dit taakveld komen er nog overige verschillen voor van € 6.400,- nadelig.

TV83 Wonen en bouwen (€ 433.000,- voordelig)

Door de komst van de omgevingswet wordt er minder tijd besteed aan het verlenen van omgevingsvergunningen. In 2026 worden er, in vergelijking met 2025, minder uren aan dit taakveld besteed. Dit resulteert in een voordelig effect van € 478.900,-. Per saldo heeft dit een neutraal effect op de begroting door de koppeling met taakveld 0.4 Overhead. Hierdoor is er wel een toename in de werkzaamheden van bouw- en woningtoezicht en het maken van beleid van wonen en bouwen. In 2026 worden er, in vergelijking met 2025, meer uren aan dit taakveld besteed. Dit resulteert in een nadelig effect van € 77.000,-. Per saldo heeft dit een neutraal effect op de begroting door de koppeling met taakveld 0.4 Overhead. Op de SVN leningen is een hogere renteopbrengst geraamd. Dit resulteert in een voordelig effect van € 20.000,-.

Op dit taakveld komen er nog overige verschillen voor van € 11.100,- voordelig.

Programma 8 Mutaties Reserves (€ 19.982.000,- nadelig)

RES0029 BR BBV-winst en grondexploitaties (€ 20.009.000,- nadelig)

Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er in 2025 eenmalig een bedrag van € 20.000.000,- is toegevoegd aan de Algemene Reserve ten behoeve van de "zachte landing". Daarnaast komen er nog overige verschillen voor van € 9.000,- nadelig.

RES0031 BR Omgevingswet (€ 143.000,- voordelig)

De uitvoeringskosten van de omgevingswet worden gedekt uit deze reserve. De kosten zijn in 2026, ten opzichte van, 2025 toegenomen. Dit resulteert in een voordelig effect van € 50.000,-. Daarnaast worden de doorbelaste salariskosten met betrekking tot de omgevingswet vanaf 2026 gedekt uit deze reserve. Dit resulteert in een voordelig effect van € 93.000,-.

RES0032 BR Bouwvergunningen (€ 125.000,- nadelig)

Door de komst van de omgevingswet is er een terugval in de bouwleges ontstaan. Om deze terugval te dempen zal er in

2025 een laatste onttrekking plaatsvinden aan deze reserve. In 2026 zal deze onttrekking niet meer plaatsvinden. Dit resulteert in een nadelig effect van € 125.000,-.

Reserve	Omschrijving	Begroting 2025 t/m de 17e wijziging	Begroting 2026	Vershil
RES0028	BR Bedrijfsrisico Grondbedrijf	0	-1	-1
RES0029	BR BBV-winst en grondexploitaties	-20.009	0	20.009
RES0031	BR Omgevingswet	1	-142	-143
RES0032	BR Bouwvergunningen	-125	0	125
RES0034	BR Projectbureau Wind	0	-8	-8
Totaal		-20.133	-151	19.982

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

