

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	2025
Omgevingsvisie "In Zeewolde maak je toekomst"	Onbepaald	2023	Onbepaald
Vestigingsbeleid bedrijventerreinen 2025-2023	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 wilden we bereiken?

1.1 | Nieuwe woningen Polderwijk

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

Wat gingen we daarvoor doen?

1.1.1 | Behoeftesonderzoek

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.

Is in ontwikkelopgave/uitvraag Havenkwartier-zuid gerealiseerd.

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.

Zowel het basisuitgangspunt (verdeling nieuwbouw 1/3-1/3-1/3) als 'Incidentele uitzonderingen toestaan' worden bij het stedenbouwkundig plan tegen elkaar afgewogen (zie huidige plan Havenkwartier, binnenkort ook in nieuw plan Eilandenbuurt).

De tender van de woningbouw in Eilandenbuurt is afgerond. Het hier bovengenoemde programma is verwerkt in de plannen. De verkoop van de woningbouwprojecten start op de woonmanifestatie op zaterdag 17 mei

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.

Verwerkt in duurzame top 11 en als randvoorwaarde meegenomen in uitvraag/ontwikkelopgave.

Voor tender van de woningbouw in Eilandenbuurt is het duurzaamheidskader geactualiseerd. De tender is afgerond. De winnende projecten hebben een goede duurzaamheidsscore (volgens de adviseur)

Wat wilden we bereiken?

1.2 | Maatregelen klimaatbestendigheid implementeren

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

Wat gingen we daarvoor doen?

1.2.1 | Openbare ruimte klimaatbestendig inrichten

Voor de ontwikkeling van de buitenruimte werken we aan noodzakelijke maatregelen zodat ook de openbare ruimte klimaatbestendig wordt ingericht

Dit wordt doorlopend gedaan. Bij de herinrichting van wijken/gebieden/buurtten staat klimaatadaptatie centraal. Dit proberen we eveneens bij inwoners (dus eigen tuinen) tweeweg te brengen. Ook bij nieuw te ontwikkelen wijken worden wij meegenomen door W&E. Bovendien wordt er ook proactief gekeken naar verbetermogelijkheden, bijvoorbeeld door te onttegenen en hitte-eilanden aan te pakken.

Wat wilden 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 gingen 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.

Als hier behoefte aan is, en het past in het stedenbouwkundig plan, wordt hier zeker aandacht aan besteed. Regelmatig zijn er, ook bestuurlijk, gesprekken met mensen die ideeën hebben/nieuwe initiatieven.

Wat wilden we bereiken?

2.2 | Duidelijkheid over de ontwikkelgebieden

Duidelijkheid over de ontwikkelgebieden.

Wat wilden we bereiken?

2.3 | Beginnen werkzaamheden planontwikkeling

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

Wat wilden 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 gingen we daarvoor doen?

3.1.1 | Opzetten digitaal stelsel Omgevingswet

Inrichten van DSO - digitaal stelsel omgevingswet.

In december is het nieuwe registratie systeem ingevoerd. De aanvragen die onder de Omgevingswet worden ingediend kunnen hierin ontvangen en behandeld worden. In 2024 zal het systeem verder geoptimaliseerd moeten worden.

Wat wilden 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 gingen we daarvoor doen?

3.2.1 | Werken aan het omgevingsplan

Werken aan de opbouw van het omgevingsplan (gebiedsgericht). De O-wet biedt de mogelijkheid de leefomgeving meer in samenhang in te richten.

In 2022 is er een start gemaakt met het Omgevingsplan Centrum. Dit Omgevingsplan zal het eerste nieuwe Omgevingsplan worden binnen de gemeente Zeewolde. In dit Omgevingsplan wordt dan ook zoveel mogelijk lokaal maatwerk geleverd. Tijdens het opstellen van dit Omgevingsplan wordt gelijktijdig gewerkt aan het ontwikkelen van een Handboek voor het maken van de toekomstige Omgevingsplannen.

Wat wilden we bereiken?

4.1 | Inzicht verkrijgen in de behoeftes

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

Wat gingen we daarvoor doen?

4.1.1 | Scenario's voor woningbouw en grenscorrectie onderzoeken en uitvoeren

Op dit dossier de samenwerking blijven zoeken met onze partners. Het gebied biedt aan de Zeewoldense kant ruimte voor 10.000 woningen, dat is de omvang van het huidige dorp. De impact is daarmee groot. Onderzoek opstarten, om scenario's in kaart te brengen wat voor en tegens zijn van grenscorrectie. Externe partij bij betrekken. Daarna scenario ten uitvoering brengen.

In mei en oktober 2024 zijn er twee beeldvormende vergaderingen belegd met de gemeenteraad in aanwezigheid van de Gebiedsregisseurs Oosterwold. Gesproken is over hoe de raad zich wil verhouden tot de toekomstige ontwikkeling van Oosterwold in fase 2 op Zeewolder grondgebied. De raad heeft uitgesproken die ontwikkeling als gemeente op te willen pakken.

Voor de overige woningbouwontwikkeling, doorgroeien van het bestaande dorp, of doorontwikkeling elders is een ambtelijke werkgroep gestart met een verkenning "Marsroute woningbouw"

Wat wilden 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 gingen we daarvoor doen?

4.2.1 | Analyses inzetten voor scenarioschetsen omgang gezamenlijke gebiedsontwikkeling

De analyses verder afronden. De analyses maken de impact van de doorontwikkeling inzichtelijk en schetsen een aantal mogelijke scenario's over hoe Zeewolde (en Almere) met deze gezamenlijke gebiedsontwikkeling om kan gaan.

Op basis van de evaluatie van fase 1 (op grondgebied Almere) en in samenhang met de uitkomst van het onderzoek naar 5000 woningen extra zijn door de gebiedsorganisatie verkenningen gedaan of dit via het concept Kernkavels vorm kan krijgen. Vooralsnog blijven de uitgangspunten qua ontwikkeling uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold uit 2013 maatgevend.

4.2.2 | Toekomstvisie Oosterwold voorleggen aan de Raad

Een invulling van de toekomstige ontwikkeling Oosterwold op basis van de geschetste scenario's in de analyses zal in 2023 of 2024 aan de Raad ter besluitvorming worden aangeboden.

Een scenario is nog niet aangeboden; wel zijn twee beeldvormende avonden gehouden met de gemeenteraad.

Onzekerheid op nationaal niveau (wordt Oosterwold al of niet een grootschalige woningbouwlocatie in de Nota Ruimte of waar landt de kazernelocatie) zijn ook de oorzaak van dit uitstel.

Wat wilden we bereiken?

7.1 | Gebouwen geschikt maken voor publieke- en welzijnsfunctie

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

Wat gingen we daarvoor doen?

7.1.1 | Beginnen met opstellen kerkenvisie

De eerste stappen zetten om samen met de kerken een lokale kerkenvisie op te stellen, om inzicht te krijgen welke functie deze gebouwen in de toekomst kunnen gaan invullen.

Met alle kerkbesturen is een gesprek geweest.

Deze opdracht is afgelopen jaar teruggeven aan de (ad interim) teamleider.

Wat wilden 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 gingen we daarvoor doen?

7.2.1 | Onderzoeken behoeftigheden kwalitatieve inzet Meermin, Eclips en de Basement

Onderzoeken wat er voor nodig is om functies zoals de Meermin, Eclips en de Basement op een kwalitatieve manier in te zetten. Als onderdeel van de evaluatie van de Vraaghuisfunctie, wordt ook de locatie bij deze evaluatie betrokken.

In 2024 heeft een haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden naar de herontwikkeling van kerkcentrum Open Haven in een maatschappelijk centrum. Besloten is dit scenario verder uit te werken in een architectonisch ontwerp en exploitatieopzet. In 2025 zal een definitief besluit worden genomen.

Wat wilden 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. NB: alleen gemeentelijk of ook die in ander eigendom?

Wat gingen we daarvoor doen?

7.3.1 | Inventariseren maatschappelijke vastgoed

Inventarisatie maken van het maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, vml. kerken en ander gemeentelijk vastgoed om te onderzoeken welke functie dit in de samenleving heeft of in de toekomst kan hebben. We streven naar intensief gebruik van de ruimte en kruisbestuiving van verschillende diensten aan inwoners (multifunctionele accommodaties).

De voorbereiding voor de actualisatie van het vastgoed- en accommodatie beleid is in 2024 gestart en wordt in 2025 verder uitgevoerd.

Wat wilden 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 gingen we daarvoor doen?

14.1.1 | Deelnemen aan Nationaal Programma Landelijk Gebied

Deelnemen in de Flevolandse uitwerking van het Nationaal Programma Landelijk Gebied, waaronder bijvoorbeeld het in kaart brengen van de consequenties voor de groei van de hoeveelheid afvalwater, het transport en de verwerking daarvan. En de kosten voor de aanpassing van de voorzieningen hiervoor.

Zeewolde heeft een drietal eigen projectvoorstellen ingediend t.b.v. het Flevolands Programma Landelijk Gebied en een tweetal projecten van andere gebiedspartners ondersteund. De beoordeling van het FPLG door het Rijk vindt plaats en de eventuele inzet van gelden uit het landelijke Transitiefonds is in afwachting van de uitkomst van de lopende kabinetsformatie die mede bepalend zal zijn voor de toekomst van dit fonds.

14.1.2 | Visie opstellen voor het buitengebied

Visie opstellen voor het buitengebied. Te denken valt aan landschap, natuur, energie, water, (agro-)toerisme, recreatie en andere nevenactiviteiten.

Heeft relatie met 10.1.1: Er is voor gekozen om dit onderwerp in tijd op te schuiven, vanwege drie redenen. Ten eerste bleek bij de start van de inventarisatie dat de provincie Flevoland aan een Visie landelijk gebied werkte. Om geen dubbel werkt te doen, wil Zeewolde de resultaten van dat onderzoek gebruiken. Ten tweede is door de wissel van het kabinet een duidelijke verschuiving geweest in het landelijk beleid. Ook door deze verandering is er een tijdelijke pas op de plaats gemaakt, om te kijken wat nieuwe landelijke doelstellingen en aanpak worden. Ten derde was de ambtelijke capaciteit beperkt. In 2025 zal aan de inventarisatie gestart worden met als vertrekpunt de visie op landbouw vanuit de provincie en de dan bekende landelijke richtlijnen. Er zal dan ook organisatorisch bekeken worden hoe dit vraagstuk goed invulling te geven.

Wat wilden 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 gingen we daarvoor doen?

15.1.1 | Een plan opstellen voor het ontmoetingsbos

Een plan van aanpak opstellen om van G-gebied tot ontmoetingsbos te komen. Het G-gebied heeft een grote natuurwaarde waar veel Zeewoldenaren gebruik van maken.

Bureau Kragten is opdracht gegeven om een Globaal Inrichtingsplan voor het G-gebied samen te stellen, dat door middel van een participatief proces tot stand komt. Ruim 900 inwoners hebben de enquête ingevuld. 3 december was er ook nog een 'inloopdag' in het Baken. In december 2024 is het ambitiedocument door de raad vastgesteld. Vervolgens is e.e.a. verder uitgewerkt naar een concept Globaal Inrichtingsplan (varianten) met een kostenraming. De planning is dat de raad in april 2025 beslist over de voorkeursvariant en de middelen voor realisatie.

Wat wilden we bereiken?

15.2 | Zeewoldenaren betrekken

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

Wat wilden we bereiken?

16.1 | Uitbreiden faciliteiten Tulpeiland

Uitbreiding van faciliteiten op het Tulpeiland waarmee recreatie bevorderd wordt.

Wat gingen we daarvoor doen?

16.1.1 | Onderzoeken mogelijkheden waterrecreatie

Onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om watersport en waterrecreatie te bevorderen.

Voor het stimuleren en doorontwikkelen van de watersport en waterrecreatie wordt o.a. samengewerkt met de Coöperatie Gastvrije Randmeren. De coöperatie heeft in 2024 door middel van een breed interactief proces een Toekomstvisie voor de Randmeren opgesteld. Deze wordt binnenkort vastgesteld. Daarna volgt een traject om tot een uitvoeringsagenda te komen.

Wat wilden 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 gingen we daarvoor doen?

42.1.1 | Ruimte bieden voor initiatieven en toezien op de belangen en betrekken van betrokkenen

"We geven initiatiefnemers de kans om eigen plannen te realiseren.

We inventariseren de belangen die spelen bij een initiatief om de juiste belangenafwegingen te kunnen maken.

We zien er op toe dat betrokkenen en belanghebbenden actief en adequaat worden betrokken."

Op basis van ervaringen in de afgelopen jaren is een Handreiking participatie voor initiatiefnemers opgesteld. Deze handreiking wordt gebruikt als participatie bij een aanvraag om Omgevingsvergunning nodig is.

42.1.2 | Participatie nastreven

Aan de gang met drie vormen van participatie: overheidsparticipatie, inwonersparticipatie en uitdaagrecht.

Deze drie vormen van participatie zijn tevens in ogenschouw genomen bij de voorbereidingen voor het beleidskader participatie.

Wat wilden 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 gingen we daarvoor doen?

42.2.1 | Inwoners bij ontwikkeling betrekken

Wij werken aan participatiebeleid (onder de Omgevingswet) om inwoners bij ontwikkelingen te betrekken. Er zijn vier manieren om mensen te betrekken: mensen laten weten over het plan, mensen laten meedenken over het plan, mensen laten meedoen aan het plan en mensen laten meebeslissen over het plan.

Als de gemeente zelf ontwikkelingen in het ruimtelijke domein wil organiseren, is het van belang dat hier de inwoners zo snel en compleet mogelijk bij betrokken worden. Hiervoor zal participatiebeleid worden opgesteld. In het vierde kwartaal van 2023 is hier een eerste grove inventarisatie voor gedaan. Het project voor het opstellen van het beleid start in 2024.

Wat wilden 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 gingen we daarvoor doen?

45.1.1 | Deelnemen aan Flevolandse uitwerking van het Nationaal Programma Landelijk Gebied

Deelnemen in de Flevolandse uitwerking van het Nationaal Programma Landelijk Gebied

Ambtelijk wordt deelgenomen in het overleg Flevolands Programma Landelijk Gebied en bestuurlijk in de Regietafel Landelijk Gebied. Doordat minister Wiersma van LVVN het Nationaal Programma Landelijk Gebied heeft ingetrokken, is ook een belangrijke basis onder het FPLG weggevallen (met name qua financiën). In afgeslankte vorm werkt de provincie met haar gebiedspartners nu aan een Ambitiedocument waarmee men tracht toch veel van de oorspronkelijke doelen uit het NPLG en FPLG te realiseren. De Flevolandse overheden werken de komende 3 jaar met een uit het oorspronkelijke NPLG verkregen bijdrage aan de versterking van de biodiversiteit in bermen, op dijken en langs waterwegen.

45.1.2 | Voorsorteren op subsidiestromen klimaatadaptatie

In Klimaat Adaptatie Flevoland (KAF) de koers voor heel Flevoland mee bepalen en voorsorteren op de subsidiestromen voor klimaatadaptatie.

Zeewolde heeft actief geparticipeerd op diverse onderdelen binnen de KAF. O.a. cofinanciering provincie en waterschap. Alle te verkrijgen subsidiegelden zijn binnengehaald en er is eveneens cofinanciering beschikbaar geweest voor een subsidieregeling voor bewoners.

Wat wilden 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 gingen we daarvoor doen?

45.2.1 | Actieve deelname in regionale samenwerking

Het college neemt actief deel bij gesprekken over belangrijke thema's. Optimaliseren ambtelijke deelname in regionaal overleg.

Het traject van behandeling van de Strategische Agenda Flevoland (SAF) heeft plaatsgevonden, waarbij de gemeenteraad kennis genomen heeft van de SAF en niet heeft vastgesteld. Het Ruimtelijk Voorstel Flevoland is vastgesteld en ingediend bij het Rijk. Bemensing voor het Regionaal Kernteam Flevoland is geleverd vanuit de organisatie en de 3 Bestuurlijke Pijler overleggen, evenals de Bestuurlijke Contactgroep SAF, zijn bemenst vanuit het college van B&W. Inmiddels is ook gestart met de actualisering van deel 2 (de voortrollende uitvoeringsagenda) van de SAF.

Wat wilden we bereiken?

46.1 | Een gezamenlijk gedragen profiel voor ruimte en werklocaties

Een gezamenlijk gedragen profiel voor ruimte en werklocaties.

Wat gingen we daarvoor doen?

46.1.1 | Opstellen ruimtelijk profiel EHZ

Vanuit het ruimtelijk perspectief het profiel van de EHZ-regio opstellen door de verschillende programmaonderdelen op het gebied van wonen, energie, mobiliteit, klimaatadaptatie, werklocaties en recreatie met elkaar in verbinding te brengen. Door deze op een kaart te projecteren wordt zichtbaar hoe de gemeenten elkaar kunnen versterken.

Het Regioarrangement Ermelo, Harderwijk, Putten en Zeewolde is opgesteld, inclusief de bijbehorende Regiokaart. Het college heeft de geformuleerde besluitvorming hierover geamendeerd vastgesteld als "mede richtinggevend" voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de verdere uitwerking is gestart met een Team Ruimte, maar door ondercapaciteit bij meerdere partners in met name het ruimtelijk domein is daarin nog niet de gewenste voortgang gehaald. Zodra hiervoor een oplossing is gevonden wordt gestart met het opstellen van een Ruimtelijke Puzzel, die als basis zal dienen voor een Ruimtelijk Strategische Visie.

46.1.2 | Opstellen economisch profiel EHZ

"Voor de werklocaties gaan we het economisch profiel van de EHZ-regio opstellen. Hieronder valt een regionaal programma werklocaties, het EHZ werklocatie punt, aanbod van werklocaties, kwaliteitsslag werklocaties en vakopleiding als investering in de arbeidsmarkt.

Het uitwerken van de aansturing van de Gebiedsagenda, inclusief betrokkenheid raden. Een uitvoeringsagenda opstellen."

Er is een werkgroep gestart met vertegenwoordigers uit de 4 EHPZ gemeenten en de 2 provincies. Zij hebben een bureau geselecteerd en samen een Regionaal Programma Werklocaties EHPZ (2025-2028) opgesteld. Bestuurlijke besluitvorming vindt eerste helft 2025 plaats.

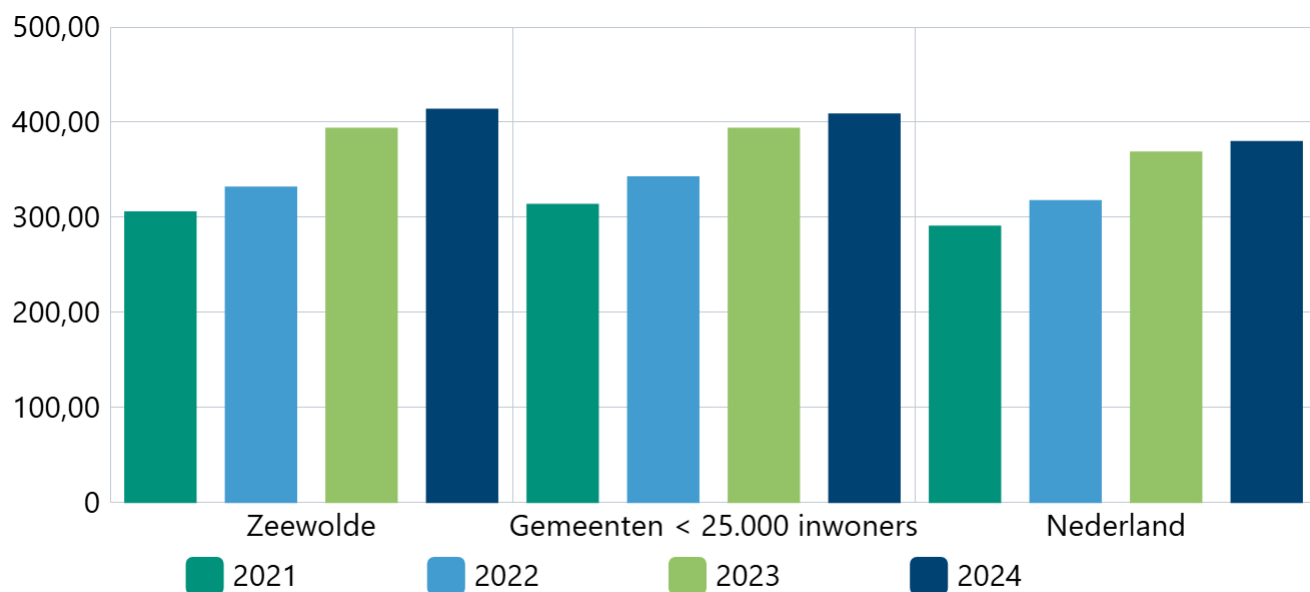
Verbonden partijen

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.

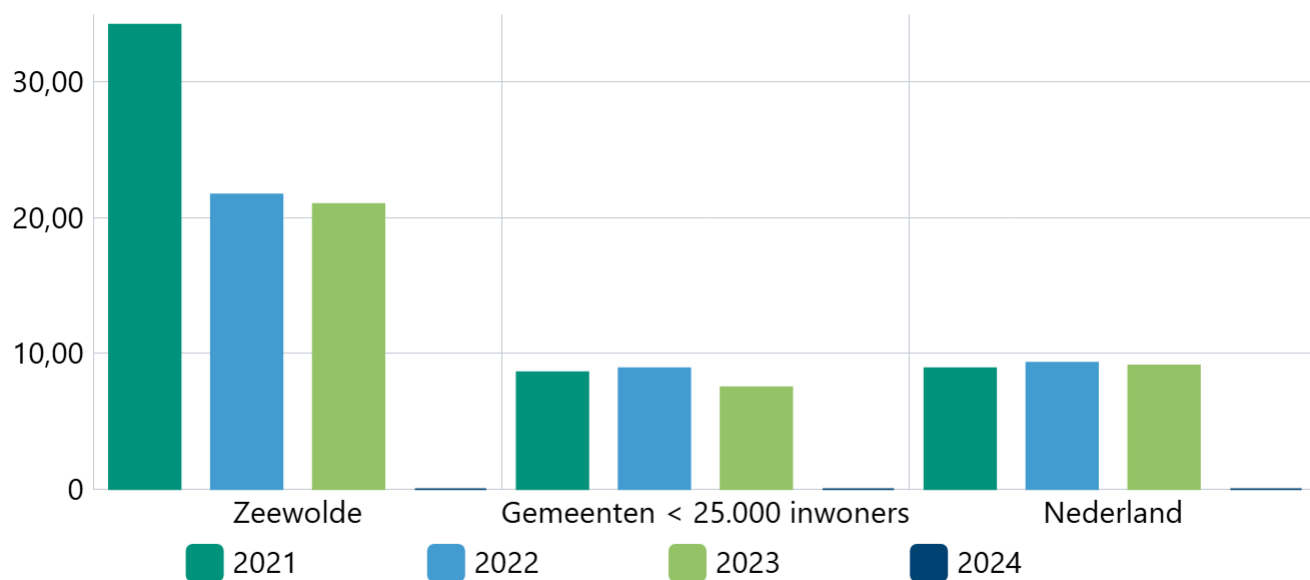
Beleidsindicatoren

Gemiddelde WOZ waarde x € 1.000,-



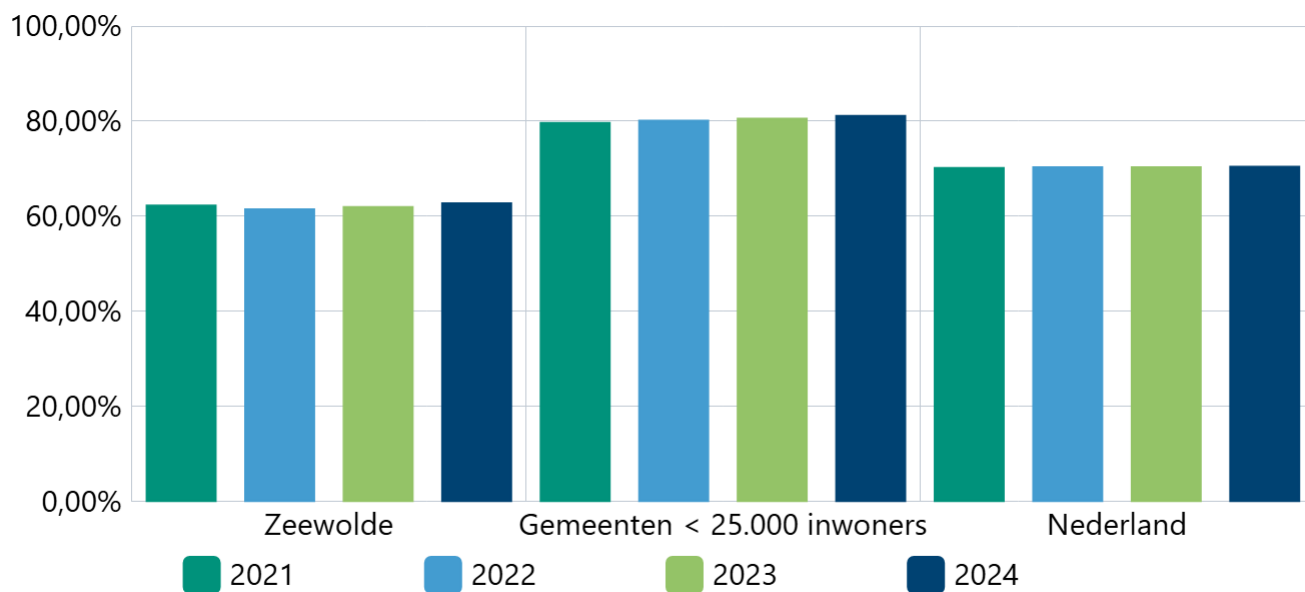
Bron: waarstaatjegemeente.nl dd. 07-05-2025

Nieuw gebouwde woningen per 1.000 woningen



Bron: waarstaatjegemeente.nl dd. 07-05-2025

Demografische druk



Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) dd. 07-05-2025 (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 heeft het gekost?

-/- is voordeel

Bedragen x €1.000

Exploitatie		Realisatie 2023	Primitieve begroting 2024	Begroting 2024 na wijzigingen	Realisatie 2024	Resultaat 2024
Lasten						
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	462	898	966	975	9
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	6.441	8.656	9.549	6.816	-2.733
TV83	TV83 Wonen en bouwen	619	515	593	541	-51
Totaal Lasten		7.521	10.069	11.108	8.332	-2.776
Baten						
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	-159	-115	-90	-78	12
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	-14.340	-8.646	-9.541	-9.946	-405
TV83	TV83 Wonen en bouwen	-4.882	-1.070	-1.006	-985	21
Totaal Baten		-19.381	-9.831	-10.637	-11.010	-373
Gerealiseerd saldo van baten en lasten voor bestemming van reserves		-11.860	238	471	-2.678	-3.149
Stortingen						
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	81	31	251	266	15
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	9.356	0	0	5.215	5.215
TV83	TV83 Wonen en bouwen	0	0	150	150	0
Totaal Stortingen		9.437	31	401	5.631	5.230
Onttrekkingen						
TV81	TV81 Ruimtelijke ordening	-155	-27	-75	-93	-18
TV82	TV82 Grondexpl. (niet-bedrijventer.)	-1.291	-405	-851	-1.941	-1.090
TV83	TV83 Wonen en bouwen	-333	0	-250	-254	-4
Totaal Onttrekkingen		-1.780	-432	-1.176	-2.289	-1.113
Saldo van werkelijke stortingen en onttrekkingen aan reserves		7.657	-401	-775	3.342	4.117
Programma 8 Ruimte en wonen in Zeewolde - Totaal		-4.203	-163	-304	664	969

Financiële analyse

Ontwikkeling saldo programma 8	Bedrag
Begroting 2024	-304
Realisatie 2024	664
Verschil	969

Taakveld	Begroting 2024	Realisatie 2024	Verschil
8.1 Ruimtelijke ordening	876	897	21
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerrein)	8	-3.130	-3.139
8.3 Wonen en bouwen	-413	-444	-30
0.10 Mutaties reserves	-775	3.342	4.117
Totaal	-304	664	969

Toelichting op de financiële analyse

Dit programma heeft een nadelig saldo van € 969.000,- ten opzichte van de begroting 2024 (na wijzigingen). Er zijn binnen dit programma geen afwijkingen waarvan de realisatie 2024 meer dan € 50.000,- afwijkt van het begrotingssaldo 2024 na wijziging.

TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen) (€ 3.139.000,- voordelig)

Gemeenten zijn verplicht om jaarlijks tussentijds winst te nemen op haar grondexploitaties. Deze winsten worden berekend o.b.v. de Poc (Percentage of completion) methode, zijn incidenteel van aard en worden niet geraamd.

Voor de grondexploitaties t.b.v. realisatie woningbouwgebieden en centra leidt dit tot een voordelig saldo van € 3.179.000,-. Tussentijds genomen winsten worden gedoteerd aan de bestemmingsreserve 'BBV-winsten grondexploitaties'. Tegenover dit voordelige saldo staat daarom een evenredig nadeel waardoor dit per saldo een neutraal effect heeft op het jaarrekeningresultaat.

De inbreidingslocaties Noordereiland en Vlierbes zijn beide verliesgevend. Dit verlies wordt opgevangen via een voorziening die een directe relatie heeft met de bestemmingsreserve 'Bedrijfsrisico Grondbedrijf'. Bij de herziening van de grondexploitatieberekening van beide locaties is er t.o.v. de begroting € 40.000,- meer toegevoegd aan deze voorziening. Dit nadeel wordt opgevangen door de bestemmingsreserve waardoor dit per saldo een neutraal effect heeft op het jaarrekeningresultaat.

TV010 Mutaties reserves (€ 4.117.000,- nadelig)

Toevoegingen en onttrekkingen reserves	Begroting 2024	Realisatie 2024	Verschil
Toevoegingen reserves			
BR Omgevingswet	251	251	0
BR Nota Handhaving	0	15	15
BR Bedrijfsrisico Grondbedrijf	0	1.049	1.049
BR BBV-winst en grondexploitaties	0	4.165	4.165

BR Bouwvergunningen	150	150	0
Subtotaal toevoegingen reserves	401	5.631	5.230
<i>Onttrekkingen reserves</i>			
BR Omgevingswet	-75	-86	-11
BR Projectbureau Wind	0	-8	-8
BR Bedrijfsrisico Grondbedrijf	-851	-892	-41
BR BBV-winst en grondexploitaties	0	-1.049	-1.049
BR Bouwvergunningen	-250	-254	-4
Subtotaal onttrekkingen reserves	-1.176	-2.288	-1.113
Toevoegingen en onttrekkingen reserves	-775	3.343	4.117

