Bijlage

Essentienotitie Oosterwold Zeewolde

Deel 2B/2C

2 oktober 2026



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Zeewolde

AM

AMVEST

de Alliantie

heijmans

a.s.r.

SITE Urban Development

1. Aanleiding

Op 5 februari 2026 heeft het College van B&W van gemeente Zeewolde het besluit genomen dat zij regie gaat nemen op de ontwikkeling van Oosterwold Deel 2, wat betreft Zeewoldens grondgebied (deelgebieden 2B/2C).

Naar aanleiding van het besluit van 5 februari 2026 is door gemeente Zeewolde een koersverkenning gestart, waarvoor in- en externe expertise is ingeschakeld.

Parallel daaraan heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) opdracht gegeven voor een ruimtelijke verkenning, waaraan de gemeente en het consortium van grondeigenaren, bestaande uit Amvest, AM, ASR, De Alliantie en Heijmans, hun input leveren.

Op 8 oktober 2026 zal in een gezamenlijke Stuurgroep tussen gemeente Zeewolde, RVB en het Consortium een Intentieverklaring met als bijlage deze Essentienotitie ter bekrachtiging voorliggen.

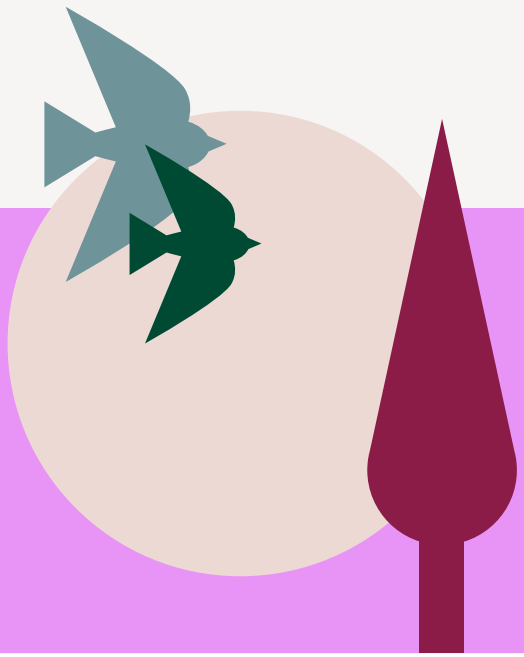
Hiermee onderschrijven de betrokken partijen hun volmondige commitment en slaan zij bewust de handen ineen om het beoogde Startpakket, het fundament voor de vervolgfase, verder inhoud te geven.

2. Doel van de Essentienotitie

Deze Essentienotitie hoort bij de intentieverklaring “Samenwerking met betrekking tot ontwikkeling Oosterwold deelgebieden 2B/2C”. De samenwerking tussen Gemeente, RVB en Consortium is gericht op de ontwikkeling van het Startpakket dat ter instemming aan de gemeenteraad van Zeewolde zal worden voorgelegd als basis voor verdere planvorming. In deze Essentienotitie wordt het gezamenlijke vertrekpunt voor de uitwerking geschetst en worden de gezamenlijke ambities en uitgangspunten verwoord.

Bovendien vormt deze notitie de aanzet voor de communicatie met externe partners (zoals Waterschap Zuiderzeeland en de provincie Flevoland) en biedt zij sturing aan de werkgroepen en externe adviseurs.

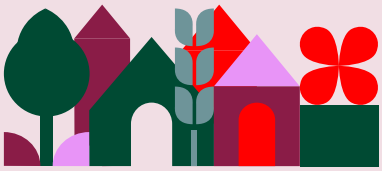
“Een gezamenlijk vertrekpunt voor de uitwerking.”



3. Het Startpakket

Het hoofddoel van de samenwerking is het opleveren van het Startpakket, dat in het eerste kwartaal van 2027 ter besluitvorming aan de gemeenteraad van Zeewolde wordt aangeboden. Dit Startpakket[1] vormt het fundament voor de vervolgfase en omvat de volgende onderdelen:

A. Ruimtelijk-programmatisch



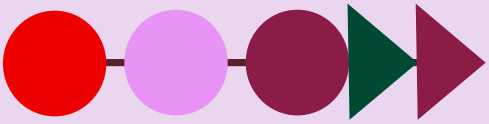
Een ruimtelijk-programmatische Structuurbeeld voor de deelgebieden 2B/2C en een Ontwikkelvisie voor nieuwe dorpen op voldoende detailniveau om in 2027 juridisch-planologische procedures op te starten.

B. Financieel



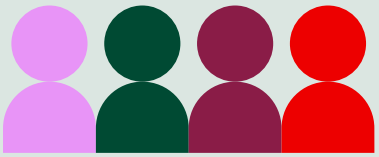
Een sluitende en duurzame financiële onderbouwing van beoogde ontwikkeling.

C. Planning



Een integrale planning van de te ondernemen stappen richting start bouw.

D. Samenwerking



Een samenwerkingsovereenkomst op hoofdlijnen, met daarin afspraken over Governance en uitvoering met het Rijksvastgoedbedrijf, het consortium van grondeigenaren en de gemeente Zeewolde.

Het Startpakket wordt onder procesregie van bureau Site-ud ontwikkeld.

1. De namen van de documenten c.q. onderdelen kunnen nog wijzigen. Juridische duidelijkheid over de namen en inhoud is essentieel om te voorkomen dat een document onbedoeld anders kan worden aangemerkt.

4. Gezamenlijke vertrekpunt voor de uitwerking van het startpakket

"Welke uitgangspunten nemen we mee, en waar is bijsturing nodig?"

4.1. Structuurvisie als vertrekpunt

Voor Oosterwold zijn in 2013, met het door de gemeenteraad vaststellen van de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold 2013, de uitgangspunten voor de ontwikkeling vastgelegd.

Voor Oosterwold Zeewolde Deel 2B/2C zal doordacht moeten worden hoe de oorspronkelijke uitgangspunten vanuit de Intergemeentelijke Structuurvisie 2013 kunnen worden vertaald naar ruimtelijk-planologische kaders, mede gezien het feit dat de context veranderd is. Zo zijn er niet alleen lessen geleerd uit de ontwikkeling van Deel 1, maar is er momenteel ook sprake van een wooncrisis; is Oosterwold in dat kader ook door de Minister BZK benoemd tot Doorbraaklocatie; is er een Wet Versterking regie volkshuisvesting die betaalbaar wonen voorschrijft; komt er een Defensiekazerne die noodzaakt tot snelle woningbouwontwikkeling, en is het merendeel van de grond in handen van professionele gebiedsontwikkelaars.
Het Startpakket zal antwoord geven op welke wijze de uitgangspunten van weleer meegenomen kunnen worden, en op welke onderdelen bijsturing nodig zal zijn.

4.2. (Ver)snel(d) starten

Het Consortium, RVB en de gemeente Zeewolde streven ernaar om in 2030 te starten met de bouw van twee nieuwe dorpen in Oosterwold Deel 2: Één in deelgebied 2C, en één in deelgebied 2B. Dit met een ontwikkeltempo van 500 woningen per jaar ieder.

In de beginfase wordt per dorp een kern van circa 2.500 woningen ontwikkeld ten behoeve van de kritische massa voor voorzieningen en OV. Middels een groeimodel van aaneengesloten ontwikkelstappen groeien de kernen vervolgens door naar twee volwaardige dorpen tesamen maximaal 15.000 woningen in totaal.

De dorpen zullen integraal en samenhangend met maatschappelijke voorzieningen, werk, natuur, productieve landbouw en bijbehorende infrastructuur ontwikkeld worden.



5. Zorgdragen voor en regie op hoofdstructuur

"Integraal en samen-hangend ontwikkelen."

Vanuit de inhoudelijke ambitie, de wens tot snelheid en de noodzaak om een financieel robuuste en haalbare ontwikkeling te starten, zal er regie vanuit het Consortium, het RVB en de gemeente Zeewolde gevoerd moeten worden op de hoofdstructuren.

Het Startpakket zal hier nadere invulling aan geven. Onderdeel hiervan zijn onder meer: de Hoofdinfrastructuur, samenhangende en aaneengesloten natuur, (maatschappelijke) voorzieningen en dorpsharten,bodem/ watersysteem, rioolsysteem, productieve landbouw, hechte gemeenschapsvorming en een herkenbare identiteit.



6. Werken vanuit vier schaalniveaus

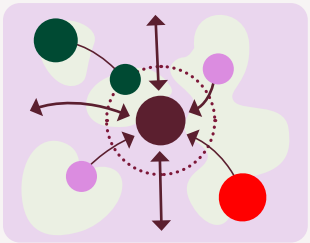
Het Startpakket zal ingaan op de ontwikkeling op vier schaalniveaus.

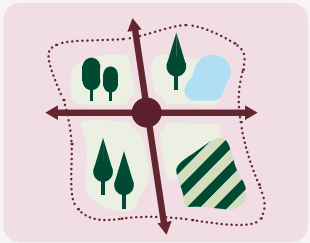
1. Regio
De wijze waarop Oosterwold deel 2 zich verhoudt tot Zeewolde, Almere, de Defensiekazerne en andere locaties binnen (Zuidelijk) Flevoland.

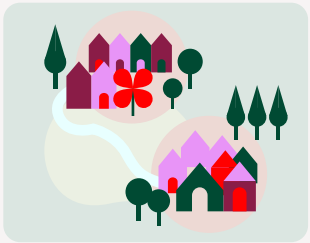
2. Gebied
De belangrijke structurerende elementen waar het gebied als geheel op doorgroeit richting 2045.

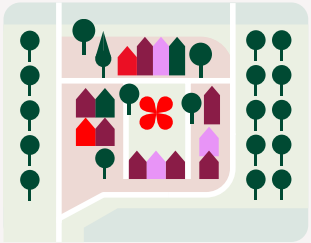
3. Dorpen
De nieuwe dorpen in 2B en 2C als geheel, met een conceptueel model voor het realiseren van complete gemeenschappen.

4. Beginfase
Uitwerking van de beginfase per Dorp van 2x 2.500 woningen in identiteit, ruimte, programma en haalbaarheid.









7. Planning en vervolg

Stap	Wat	Wanneer
1.	Ondertekening Intentieverklaring met bijlage Essentienotitie in Stuurgroep Oosterwold.	8 oktober 2026
2.	Intentieverklaring en Essentienotitie	• 6 oktober College Behandeling • Q1-2027 Raadsbehandeling
3.	Koersnotitie, inclusief: Verkenning Samenlevingen Oosterwold Eerste ruimtelijke Verkenning	• Q4 College Behandeling • Q1-2027 Raadsbehandeling
4.	Startpakket	• Q1-2027 College Behandeling • Q2-2027 Raadsbehandeling
5.	Start uitvoering	2030



