

Nieuwe bestemming gezocht voor unieke plek in Almere Oosterwold



Het terrein en de gebouwen van het jongerenproject Live-to-Be aan de Ubuntulaan 31 in Almere-Oosterwold zoeken een nieuwe bestemming. Dit onroerend goed is eigendom van de Stichting Ondersteuning Live-to-Be.

De stichting zoekt ofwel een nieuwe eigenaar, ofwel een huurder voor een groot deel van het terrein inclusief de bebouwing. Initiatiefnemers, instellingen of ondernemers nodigen wij uit een voorstel toe te sturen voor koop of huur, met een toelichting over het toekomstig gebruik.

*Richtprijs huur gedeelte van het terrein en bebouwing: € 3.500 / maand, excl. BTW.
Richtprijs koopsom hele terrein: € 1.300.000 k.k., excl. BTW*

Open middag op woensdag 13 maart tussen 14.00 en 17.00 uur.

1. Samenvatting

Het jongerenproject Live-to-Be in Almere Oosterwold heeft in de afgelopen 6 jaar een fijne plek opgebouwd voor haar project voor jongeren die vastlopen in de huidige samenleving of op een kruispunt in hun leven staan. Het project heeft een tijd goed gedraaid, maar zorg aanbieden buiten het zorgsysteem bleek op de langere termijn financieel niet haalbaar. Daarom zoeken we een nieuwe bestemming voor onze locatie.

De locatie omvat een groot en luxe gebouw (het Lichtschip, 340 m2 bruto vloeroppervlak) met algemene ruimtes en zes grote (slaap)kamers op de verdieping, een apart bijgebouw met werkplaats / atelier, een tunnelkas, grote moestuin, grote buitenruimte met vijvers, voedselbos en een aantal tijdelijke woonvoorzieningen (4 wooneenheden).

2. Wat is ter beschikking

- Adres: Ubuntulaan 31, 1349 EH Almere
- 7145 m2 grond in de bijzondere wijk Almere Oosterwold
- Roodkavel: 1786 m2; maximaal te bouwen bvo's: 893 m2 (bvo is bruto vloeroppervlak, alle type bebouwing telt mee en ook alle m2 op verdiepingen).
- Reeds gebouwd:
 - Hoofdgebouw (Lichtschip): BG: 226 m2, 1^e verdieping: 114 m2, = 340 m2 bvo. Smaak- en stijlvol gebouwd met de hoogste duurzaamheidsnormen en vrijwel uitsluitend natuurlijke materialen. Indeling begane grond: hal, toiletten, douche, groepstrainingsruimte met hoog plafond, open woonkeuken met aangrenzend grote woonkamer, technische ruimtes en berging.
Indeling verdieping: gang, toilet, badkamer met inloopdouche, wastafel, 6 grote kamers waarvan een met een waterpunt. De 3 kamers aan de zuidzijde zijn hoog aan een kant, waardoor gemakkelijk een extra plateau gebouwd kan worden voor extra slaapruiimte.
 - Houten schuur / opslag / atelier, inclusief douche en WC: 79 m2 bvo. Aan dit gebouw zit een overdekte fietsenstalling van 11 m2 bvo.
 - Tunnelkas van 160 m2. Deze is eenvoudig te verkleinen of weg te halen.



- Chalet (tijdelijke woonvoorziening) van 62 m2 bvo.
- Omgevingsvergunning verleend (augustus 2022) voor de bouw van een tiny house, 55 m2 bvo. Totale bvo daarmee 535 m2. Zie de actuele kaveltekening van 12 juli 2022.
- WOZ informatie: bouwjaar 2020, WOZ waarde 2023 (per 1 januari 2022) € 974.000, oppervlak (netto) 251 m2.
- Naast bovengenoemde bouwwerken staan op de roodkavel een aantal tijdelijke woonvoorzieningen (2 yurts en een grote caravan). Deze woonplekken mogen

slechts beperkte tijd gebruikt worden voor bewoning; het betreft geen formele woonruimte. Indien gewenst blijven alle tijdelijke voorzieningen staan.

- Alle bebouwing op het terrein is voorzien van elektra, water en wifi aangesloten op het Lichtschip.
- Huidige bewoning: Er staan 4 mensen ingeschreven op de kavel. De huurovereenkomsten voor wonen lopen tot uiterlijk 31 januari 2025. Deze datum wordt de kavel leeg opgeleverd, vrij van huur.

3. Beschrijving en impressie van locatie

- Een unieke locatie met een speciale sfeer en energie die een gevoel van vrijheid en verbinding met de natuur uitademt. Het grootste deel van het terrein is tuin en natuur. Met o.a. 2 grote vijvers, een grote groentetuin, voedselbos, een groot open veld en zeer divers beplante randen van het perceel waan je je meer in een buitengebied dan in de bebouwde kom.



- Gelegen op een centrale plek middenin een van de eerste delen van Oosterwold, waar de oorspronkelijke Oosterwold gedachte (verbinding met de natuur, zelfvoorziening, pioniersgeest, creativiteit, initiatiefrijk, bewoners nemen zelf verantwoordelijkheid voor het collectief, etc.) volop tot zijn recht komt.

- Nabij OV (directe busverbinding op 10 minuten

loopafstand met Almere Centraal m.u.v. weekenden. In weekenden onregelmatige busdienst op 25 minuten loopafstand). 5 minuten met de auto vanaf de A6, A27 en Waterlandseweg. (Biologische) winkel met horeca (stadsboerderij Vliervelden) en winkelcentrum Oosterwold (met AH, Aldi, Action, Kruitvat en bloemen) aan de Vogelweg, op ca. 1 km afstand. Er is een bos op ca. 300 m afstand. 15 parkeerplekken op eigen terrein, met uitbreiding van 6 extra plekken langs de weg.

4. Vergunning en bestemming

- De locatie is gekocht als een 'standaard kavel'.
- Beschrijving invulling in het ontwikkelplan behorend bij de Anterieure Overeenkomst: permanente woonlocatie (individueel en/of in de vorm van groepswonen), atelier, groepsruimte, trainingsruimte, werkplaats en kas, ten behoeve van wonen, eventueel in combinatie met werken, zorg en onderwijs. De Omgevingsvergunning van het Lichtschip is verleend voor een 'Werkplaats met kantine jongerenproject'.
- In het eigendomsbewijs staat vermeld: woning met aanhorigheden.

- Het WOZ register / BAG spreekt van ‘Gebruiksdoel industriefunctie, bijeenkomstfunctie’. Eigenaren hebben bezwaar gemaakt tegen een aanslag op basis van bedrijvigheid, dit is gehonoreerd, de WOZ aanslag is thans op basis van de woonfunctie.
- Inschrijving van bewoners op het erf is mogelijk.
- Horeca en hotelfunctie is uitgesloten.
- In de laatste milieucontrole voor bedrijven van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek zijn geen overtredingen geconstateerd.

5. Waarnaar zijn wij op zoek

De Stichting Ondersteuning Live-to-Be zoekt een nieuwe bestemming voor haar locatie. Zij is bij voorkeur op zoek naar een initiatiefnemer / onderneming met een sociale missie die aansluit op de geest van Live-to-Be en haar oorspronkelijke doelstelling (voor de nieuwe generatie, een plek voor leren / ontwikkelen en bijdragen aan de nieuwe aarde). De Stichting staat open voor initiatieven die passen bij de mogelijkheden van het Lichtschip en overige (toekomstige) bebouwing en het terrein. De kavel is geschikt voor bewoning – al dan niet voor een doelgroep (jongeren, begeleid wonen, beschermd wonen) in combinatie met zorg- en leeractiviteiten. Deze kunnen ook gericht kunnen zijn op mensen die niet op het terrein zelf wonen. Ook een andere maatschappelijke of culturele invulling behoort tot de mogelijkheden. De voorziening (met name de groepsruimte) kan een functie voor de buurt vervullen.



Het plan ligt in Oosterwold waarmee 50 % van het terrein een stadslandbouw bestemming heeft. Dit is nu mooi ingevuld met onder andere een tunnelkas, moestuinen en een voedselbos. De zorg voor de stadslandbouw en de natuur op het terrein zal een natuurlijk onderdeel (moeten) zijn van een nieuwe leef/werkgemeenschap.

6. Mogelijke scenario's

Alle grond en gebouwen zijn eigendom van de Stichting, gefinancierd met uitsluitend particuliere leningen. De Stichting hecht er waarde aan dat sociale initiatieven mogelijk blijven.

Verkoop / verhuur is daarom onder voorbehoud van gunning.
Er is sprake van een BTW belaste verkoop of verhuur (21%).

Optie 1: het terrein inclusief gebouwen wordt als geheel verkocht.

Voor een nieuwe initiatiefnemer is er de mogelijkheid om de bebouwing uit te breiden tot in totaal maximaal 893 m² bvo.

De kavel is groot (7.145 m²) en niet al het bvo bouwrechten zijn gebruikt. Door het

verkleinen of verwijderen van de tunnelkas komt nog meer bvo beschikbaar. Dit is verborgen potentieel: initiatiefnemer kan deze zelf invullen, delen met een externe partij of een deel van de kavel inclusief bouwrecht afsplitsten.

Er is een breed scala aan activiteiten mogelijk, al dan niet gecombineerd met wonen. Initiatiefnemer wordt gevraagd een plan voor te leggen voor het nieuwe gebruik van de kavel, inclusief de wijze van financiering van de niet-wonen activiteiten, vergezeld met een voorstel voor de koopsom. De richtprijs is: € 1.300.000 k.k., excl. BTW.

Indien er interesse is om een kleiner deel van de kavel te kopen, met minder extra bouwrecht (zie hieronder) dan kan dit ook worden aangegeven.

Optie 2: verhuur van de bestaande bebouwing, op een kleiner grondstuk.

In geval van verhuur moet de stichting dekking vinden voor de gedane investeringen en de eigenaarslasten van het gebouw. Om die reden wordt 1200 m² van de kavel afgesplitst en met 225 m² bvo bouwrecht apart verkocht. Deze meters vallen dus buiten de verhuur.

Na verkoop van 1200 m² grond en 225 m² bvo zijn vrijwel alle bvo's besteed. De huurder is vrij om de bvo's van het chalet en/of de kas anders in te vullen, op kosten van de huurder.

De huurprijs voor de bestaande bebouwing op 5.945 m² grond bedraagt € 3.500 (excl. BTW) per maand.



Optie 3: verkoop van een grondstuk met bouwrecht voor een individueel nieuw wooninitiatief.

Indicatie van de mogelijkheden:

- te ontwikkelen losse kavel van 400 m² en 75 m² BVO, met mogelijkheid van vergunningsvrij bijbouwen, en 1 parkeerplaats op eigen erf te realiseren: € 135.000 k.k., excl. BTW
- te ontwikkelen losse kavel van 1.200 m² en 225 m² BVO, met mogelijkheid van vergunningsvrij bijbouwen, met 3 parkeerplaatsen op eigen erf: € 405.000 k.k., excl. BTW

Indien er al concrete bouwplannen zijn is het fijn als dit wordt vermeld. Dit ook om de (snelle) haalbaarheid van financiering te kunnen beoordelen.

Optie 4: ander voorstel.

De stichting staat open voor andere voorstellen (bijv. een combinatie koop kavel en huur gebouwen).

7. Meer detail en achtergrondinformatie

- Het Lichtschip is eind 2020 in gebruik genomen. Het is bio-based gebouwd met natuurlijke materialen zoals stro, hout en leem en afgeleiden hiervan : gutex-houtwolplaten en fermacell als isolatie. De binnenmuren zijn met leem of met leem- of krijtverf afgewerkt. Het gebouw is dampopen: dat wil zeggen het ademt en voelt daardoor heel prettig aan. Het noord dak is volledig een groendak, op het zuid dak liggen 47 zonnepanelen voor eigen gebruik.



- De kozijnen zijn van verduurzaamd gestoomd hout met HR+++ glas. Het voldoet aan de veiligheidseisen van een publiek gebouw (brand, vluchtwegen, constructie, invalidentoilet en -douche).

- De begane grond heeft verwarming met een hoog rendement water-water warmtepomp. De eerste verdieping wordt verwarmd met

infraroodpanelen. Warmwatervoorziening met warmtepompboiler. Er zijn 2 afzonderlijke Warmte Terug Winning installaties, een voor iedere verdieping. Alle energievoorziening is via elektriciteit, met 19.000 WP zelf opgewekt vermogen met zonnepanelen (47 stuks). De zeer goede isolatie in combinatie met deze eigen installaties maakt het gebouw energieneutraal. De zonnepanelen zijn medio 2023 geïnstalleerd, waardoor er nog geen betrouwbare indicatie is van het actuele gebruik.

- Het gebouw is smaakvol afgewerkt en ingericht, zoveel mogelijk met natuurlijke materialen. Indien gewenst blijven de meubelen en inrichting achter. De groepsruimte van 75 m2 is voorzien van een kitchenette en een goede geluidsinstallatie.
- Nb op het dak liggen 16 extra zonnepanelen. Deze zijn eigendom van en gekoppeld aan buurhuis Rumilaan 30. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een overeenkomst. Deze afspraak wordt voortgezet.
- De werkplaats is een geïsoleerd houten gebouw. Deze heeft een werkruimte van 30 m2, een opslag van 15 m2 en een atelier met WC en douche van 18 m2 (binnenmaten). Achter de werkplaats is een overdekte fietsenstalling.



- De tuin is met zorg en liefde aangelegd. De vormgeving en verzorging van de tuin is gebaseerd op permacultuur en biodynamische landbouw. Er is een groentetuin, voedselbos, grote kas, een mandala tuin, vijvers en ruimte die nog ingevuld kan worden. Bloemen, groenten, fruit en onkruid staan door elkaar en zorgen voor een kleurrijke en levendige tuin waar alles als een geheel functioneert met een grote biodiversiteit. De tuin wordt al enkele jaren verzorgd door personen met achtergrond in biodynamische landbouw en permacultuur.
- De tunnelkas is 160 m2. Deze staat volledig op de roodkavel en telt formeel mee als bvo's.. De kas kan worden verkleind of te zelfs helemaal verwijderd als extra bvo's nodig zouden zijn.
- Op de kavel bevindt zich een archeologische vindplaats. In de kernzone mag niet worden gebouwd. Met de indeling van de roodkavel is hier rekening mee gehouden
- Er is een reeds toegekende vergunning (augustus 2022) voor de bouw van een Tiny House van 55 m2 bvo.
- De website van het project Live-to-Be geeft niet alleen een impressie van wat geweest is, maar bevat ook beeldmateriaal om een indruk te krijgen van het terrein en gebouwen: www.live-to-be.com
- Ubuntulaan 31 en Rumilaan 30 hebben een gezamenlijk helofytenfilter, welke 100% op de kavel van Rumilaan 30 ligt. Het beheer van het vuilwatersysteem is inmiddels overgenomen door de gemeente.
- Voor meer informatie, kopieer de volgende link in je internet browser: <https://www.leukehuizen.nl/ubuntulaan-31-1349eh-almere-937264c56d34d19740413b98469af69b8f36a2>
 - Meer foto's
 - Kaveltekeningen (2017 en 2022)
 - indeling Lichtschip (plattegronden BG en 1e verdieping)
 - omgevingsvergunning Lichtschip
 - verleende vergunning Tiny House
 - anterieure overeenkomst (met goedgekeurde Ontwikkelovereenkomst).
 - Kadastrale informatie
 - Uitgiftekaart
 - Tekening met archeologische vindplaats

8. Oosterwold

De kavel ligt in het Oosterwold gebied. Dit heeft een bijzondere ontwikkeling gekend: voor het gebied is geen uitgewerkt plan gemaakt maar initiatiefnemers hebben zelf invulling gegeven – binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. De uitwerking van een initiatief ligt vast in de Kaveltekening, waarbij de functies zijn vastgelegd. In Oosterwold gelden een aantal bijzondere 'regels':

- Een deel van de kavel (254 m2) is bestemd voor de ontsluiting: de toegangsweg welke ook achterliggende initiatieven ontsluit (grijs op de kaveltekening). Het beheer en onderhoud van de kavelwegen is ondergebracht in Kavelwegverenigingen. Voor de Ubuntulaan is dat Vereniging Tureluur Zuid en

- Vereniging Ubuntulaan. De investering voor aanleg van de wegen is gedaan. De jaarlijkse beheerkosten bedragen € 360 voor de Ubuntulaan en € 108 voor VTZ. Een nieuwe eigenaar wordt verplicht lid van deze Kavelwegverenigingen.
- De overige buitenranden van het plan moeten 2 meter breed publiek toegankelijk blijven. Zo is het mogelijk om tussen de kavels door te lopen. Bebouwing mag alleen gerealiseerd worden op zogenaamd 'roodkavel': maximaal 25 % van het kaveloppervlak. Deze moet aansluitend zijn en overal minimaal 5 meter breed.
 - Minimaal 50 % van de kavel moet een invulling krijgen met Stadslandbouw. Op dit terrein heeft dit al serieus invulling gekregen.
 - Het maximum aantal m² bvo bebouwing is gekoppeld aan de grootte van de kavel en bebouwing zelf is alleen toegestaan op het roodkavel (25 % van de kavel, 1.786 m²). De helft van de roodkavel mag worden bebouwd: 893 m² bvo. Het betreft alle vormen van bebouwing inclusief verdiepingen.
 - De kavelindeling kan worden gewijzigd. Een gewijzigde opzet moet voldoen aan de regels van het herzien bestemmingsplan Oosterwold – die zijn anders dan de regels die ten tijde van de bouwaanvraag geldig waren. De Kaveltekening van juli 2022 – behorend bij de bouwaanvraag van het Tiny House – is uitgewerkt op basis van de actueel geldende regels. Wijzigingen moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan Team Oosterwold.



9. Ontstaansgeschiedenis en doelen

Live-to-Be is ontstaan als particulier initiatief van Joanne van Wijgerden, Jaap Vermue en een aantal jongeren. Doel was om een plek te geven aan m.n. hooggevoelige jongeren, die moeite hebben hun draai te vinden in bestaande (beroeps)opleidingen en banen. Live-to-Be heeft een aantal jaren goed gedraaid en veel jongeren ondersteund en geïnspireerd. Helaas bleek de gekozen opzet van het project niet levensvatbaar. In de periode tussen 2017 en 2023 is een prachtige plek opgebouwd. Een nieuwe invulling is bij voorkeur in de lijn met de oorspronkelijke idealen.

10. Tijdsplan en procedure voor periode februari 2024 t/m 31 januari 2025

- Begin februari: de brochure is beschikbaar en wordt verspreid. Belangstellenden voor huur of (gedeeltelijke) koop van terrein en gebouwen maken hun belangstelling kenbaar via Google Forms <https://forms.gle/FzbcaRzEkWCujBJR8>. Hierdoor kan eventueel al een dialoog op gang komen.
- Uiterlijk begin mei: geïnteresseerde initiatiefnemers leveren een korte samenvatting van hun plan in. Op basis hiervan vindt een eerste selectie plaats.

Gedurende de maand juni vinden gesprekken plaats tussen de Stichting en kansrijke initiatiefnemers.

- Uiterlijk eind juni: initiatiefnemers dienen een uitgewerkt plan in, met aandacht voor soort activiteiten, doelgroep(en), missie / doelstelling, financiële onderbouwing, achtergrond initiatiefnemers, reden waarom gekozen wordt voor de Live-to-Be locatie
- Uiterlijk eind juli: de Stichting neemt een beslissing met welk initiatief zij verder gaat en communiceert dat met alle initiatiefnemers die een voorstel hebben ingediend.
- De belangrijkste selectiecriteria voor de Stichting (in volgorde van belangrijkheid):
 - er is duidelijk sprake van een sociale missie
 - het initiatief sluit aan bij de energie van de plek
 - het is in de geest van Live-to-Be en in lijn met de oorspronkelijke doelstelling (voor de nieuwe generatie, een plek voor leren / ontwikkelen en bijdragen aan de nieuwe aarde)
 - het plan past bij de mogelijkheden van het Lichtschip, de overige bebouwing, het terrein en past voldoende in de buurt
 - het plan past in de geest van Oosterwold en heeft zo mogelijk een functie voor de buurt.
- Juli t/m eind december: voorbereiding voor overdracht. Vanaf 31 januari 2025 is de ruimte beschikbaar voor de nieuwe initiatiefnemer.

11. Contactgegevens en meer informatie

- Ubuntulaan 31, 1349 EH Almere
- Maak uw belangstelling kenbaar via <https://forms.gle/FzbcaRzEkWCujBJR8>
- Bij serieuze belangstelling is het maken van een persoonlijke afspraak of een bezoek aan de plek mogelijk. Op woensdag 13 maart tussen 14.00 en 17.00 uur is er een open kijkmiddag.
- Aanvraag voor aanvullende informatie bij voorkeur via jaap@live-to-be.com.
Voor telefonisch contact: 06 13972355