

Beste initiatiefnemer en/of geïnteresseerde in Oosterwold,

Allereerst wenst team Oosterwold jullie een heel goed, gezond en energiek 2017!  
In deze mail onderstaande onderwerpen.

- 1. Fase koopovereenkomst en overdracht bij de notaris**
- 2. Kavelwegaansluitingen**
- 3. Afwijken bij collectieve waterberging**
- 4. Teeltplan ERF 2017 + informatieavond op 25 januari - aanmelden voor 20 januari!**
- 5. Tijdelijk beheer – inzaaien met gras door ERF**
- 6. Windpark Zeewolde**
- 7. Leuke tip!**

### **1. Fase koopovereenkomst en overdracht bij de notaris**

Na het tekenen van de Anterieure Overeenkomst gaan initiatiefnemers aan de slag met de aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente Almere. Bij een onherroepelijke bouwvergunning vindt levering van de grond plaats. In de fase van de koopovereenkomst is Maaik Kooiman van team Oosterwold de contactpersoon voor initiatiefnemers in Oosterwold. Zij stelt in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere de koopovereenkomsten op en zorgt voor ondertekening door het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente en initiatiefnemers.

Zijn er bijzonderheden, zoals wanneer initiatiefnemers als verenigde vorm een ondergrond van een stuk kavelweg apart geleverd willen hebben, houdt er rekening mee dat dat verwerkingstijd bij ons kost. Deze tijd is nodig om de kaveluitgiftetekeningen en berekeningen aan te passen. Op basis hiervan kunnen we dan de definitieve overeenkomsten opstellen. Bij de gemeente Almere en het Rijksvastgoedbedrijf is de verwerkingstermijn voor het opstellen en ondertekening van definitieve stukken ongeveer 6 weken.

Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het maken van afspraken met de notaris voor levering van de grond. De notaris wenst de getekende overeenkomsten vaak drie à vier weken voorafgaand aan de datum van levering te ontvangen.

De daadwerkelijke levering bij de notaris kan pas plaatsvinden nadat een bouwvergunning onherroepelijk is. Daarnaast is het nodig dat voor de kavelweg vóór het tekenen van de koopovereenkomst de betreffende verenigde entiteit is geregeld en goedgekeurd door de gemeente en Rijksvastgoedbedrijf. Zie ook de mailing van 21 november <http://maakoosterwold.nl/wp-content/uploads/2014/03/Mailing-21-11-2016.pdf>. Het lidmaatschap van deze verenigde entiteit moet je aantonen bij de overdracht.

Vragen over de omgevingsvergunning kan je stellen aan de afdeling Vergunningen. Het contactpersoon voor initiatiefnemers staat vermeld op de correspondentie voor de aanvraag omgevingsvergunning.

### **2. Kavelwegaansluitingen**

Aansluitingen van nieuwe kavelwegen op de bestaande polderwegen van de gemeente, dus het stukje tussen de kavelgrens en de verharding van de polderwegen, legt de gemeente aan. Hiervoor is een definitief ontwerp van de kavelweg nodig. De kavelweg (schaal 1:200) moet zijn gemaatvoerd op basis van de gronduitgiftetekening. Het ontwerp moet ook zijn voorzien van het kabel- en leidingtracé.

Over de kabels en leidingen moeten initiatiefnemers zelf vroegtijdig contact opnemen met de nutscoördinator (de heer Co van Paassen). Hij is verantwoordelijk voor het verlenen van de goedkeuring. Zie ook eerder mail <http://maakoosterwold.nl/wp-content/uploads/2014/03/maailing-21-06-16.pdf>. De nutscoördinator geeft ook aan hoeveel tijd er nodig is voor de aanleg van de nutsleidingen, zodat initiatiefnemers voor die tijd de bouwweg kunnen aanleggen. Bij grondaankoop wordt automatisch het benodigde zakelijk recht geregeld.

De aanleg van de aansluiting (tijdens de bouwfase in eerste instantie met industrieplaten) stemmen wij af op de aanleg van de kavelwegen.

Voor een eenduidige communicatie is het van belang om vanuit de kavelwegvereniging (i.o.) één aanspreekpersoon te hebben. Deze legt contact met de nutcoördinator voor de nutsvoorzieningen en met Gerrit Wolthoff (team Oosterwold) voor de aanleg van de (tijdelijke) inrit. Voor een eenduidige vastlegging is het nodig om bijgaand formulier - “verzoek tot het maken van een (tijdelijke) aansluiting kavelweg op openbare weg” – ingevuld samen met de bijlage (DO kavelweg) te mailen aan: [gawolthoff@almere.nl](mailto:gawolthoff@almere.nl). Nadat de aanvraag is ontvangen, zullen de werkzaamheden worden ingepland en contact worden opgenomen met betreffende initiatiefnemer.

### **3. Afwijken bij collectieve waterberging**

Van meerdere initiatiefnemers krijgen we vragen over de interpretatie van artikel 13.7.1 in het bestemmingsplan – afwijken ten behoeve van collectieve waterberging. Daarom een toelichting. We stimuleren samenwerking in Oosterwold, dus ook voor waterberging. Het is - zonder afwijken - altijd mogelijk om het water tussen twee of meerdere percelen met elkaar te verbinden. Met een duiker of een bruggetje wordt de openbare toegankelijkheid rondom de kavels voor fietsers en voetgangers geborgd.

De afwijkmogelijkheid betreft initiatieven die op wat grotere schaal in collectief verband het water in de 2 meter-zone zelf situeren. In dat geval verschuift de 2 meter publieke toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers naar de rand van het water. Het is dus niet zo dat artikel 13.7.1 initiatiefnemers ontslaat van de verplichting om publieke toegankelijkheid aan de rand van het kavel te realiseren. Het is wel zo dat met dit artikel het mogelijk is om bij collectieve waterberging in de 2 meter zone niet op elk hoekpunt van percelen een brug of duiker te realiseren naar de overzijde van het water. Dat mag uiteraard wel, maar dit artikel maakt het mogelijk om daar vanaf te kijken tot een maximum onderbreking van 150 meter en voor maximaal 5 kavels. Als er sprake is van collectieve waterzuivering/ helofytenfilters, kan ook gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om af te kijken conform dit artikel. Ter illustratie twee schema's in de bijlage.

Wel goed om bij het ontwerp van de collectieve waterberging of helofytenfilter er rekening mee te houden dat achterliggende kavels altijd ontsloten moeten kunnen worden met een kavelweg. Sommige initiatiefnemers weten nu al dat er geen achterliggende initiatieven komen, maar op veel plekken is dat nog niet duidelijk. Het is zonde om investeringen te doen in het graven van water of de aanleg van een helofytenfilter als daar later een kavelweg komt.

### **4. Teeltplan ERF 2017 + informatieavond op 25 januari – aanmelden voor 20 januari!**

We ontvingen van ERF het nieuwe teeltplan voor de verschillende kavels in Oosterwold, zie bijlage.

En een herinnering: Op 25 januari 2017 organiseren we een informatieavond rondom het thema ‘Een boer als buur’. Dit doen we samen met ERF. ERF is het landbouwbedrijf dat in Flevoland grond pacht van het RVB, zo ook de kavels die op dit moment te koop zijn in Oosterwold. Tijdens deze avond maakt u o.a. kennis met Roy Michielsen. Hij is voor initiatiefnemers het aanspreekpunt bij ERF. Ook gebiedsregisseur Ivonne de Nood en het RVB zullen deze avond aanwezig zijn. Het programma ziet er globaal als volgt uit:

- Wie is ERF, en waarom landbouw op deze grond
- Wat betekent het om een boer als buur te hebben
- Onderzoek en gewasschade
- Het uit pacht nemen
- De ervaringen van afgelopen jaar
- Biologische grond, wat te doen als je dat wilt behouden

Daarnaast is er de gelegenheid voor het stellen van vragen. Deze informatieavond zal plaatsvinden op **25 januari van 19.30 -21.30 uur**. Inloop vanaf 19.00 uur. Locatie: Burgerzaal, Stadhuisplein 2, 1315 HT Almere. Wil je bij deze avond aanwezig zijn, **meld je dan voor 20 januari** aan via: [oosterwold@almere.nl](mailto:oosterwold@almere.nl) onder vermelding van: ‘informatieavond’.

### **5. Tijdelijk beheer - inzaaien met gras door ERF**

Roy Michielsen heeft van verschillende initiatiefnemers de vraag gekregen of ERF gras wil inzaaien op hun (toekomstige) kavels die uit pacht zijn genomen. Het betreft dan het inzaaien van gras voor tijdelijk beheer.

ERF kan hierin het volgende aanbieden: Inzaaien van gras op de kavels die uit pacht zijn genomen voor EUR 250,- per ha (EUR 0,025 per m<sup>2</sup>) met een minimumprijs van EUR 250,-. Initiatiefnemers met aangrenzende kavels mogen de oppervlakte bij elkaar optellen om zo op of boven de 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>) uit te komen.

Voor dit bedrag bewerkt ERF het land en zaait het vervolgens in met biologisch gras. ERF zal het meest geschikte moment bepalen om het gras te zaaien, dit zal naar verwachting in de maand mei zijn.

De initiatiefnemers die hun kavel willen laten inzaaien met gras, doen dit voor eigen rekening en risico. Initiatiefnemers kunnen zich melden voor 1 maart 2017 bij Roy Michielsen van ERF ([roy@erfbv.nl](mailto:roy@erfbv.nl)).

## 6. Windpark Zeewolde

Naar aanleiding van eerdere berichten over het Windpark Zeewolde kregen wij twee verduidelijkingsvragen waarvan we de antwoorden via de deze weg delen. Allereerst een vraag over de situering van de geplande windmolens langs de A27, we ontvingen daarvoor het kaartje in de bijlage.

Daarnaast werd gevraagd waarom er geen hindergebied is ingetekend ten noordoosten van de A27, omdat daar toch ook sprake zal zijn van hinder. Het klopt dat ook aan die zijde van de A27 sprake zal zijn van hinder. Op dat deel van Oosterwold (fase 2) is echter nog geen bestemmingsplan conform ontwikkelingsfilosofie Oosterwold van kracht. Daarom is daar vanuit juridisch/planologisch perspectief geen voorbereidingsbesluit nodig. En is dit dus ook niet ingetekend op het kaartje. Er zullen op dat deel van Oosterwold op korte termijn geen ontwikkelingen plaatsvinden die het windpark 'in de weg zitten'.

Verder hebben we het ministerie gevraagd om een nadere duiding en handreiking voor initiatiefnemers in Oosterwold met een overeenkomst van na 10 november 2016 en die met hun initiatief binnen de hindercontour terecht komen. Het ministerie heeft een opdracht uitgezet voor het opstellen van een handreiking. Deze zullen zij samen met het ontwerp rijksinpassingsplan voor het windpark Zeewolde publiceren. Op hoofdlijnen hieronder een nadere duiding.

Als een geluidsgevoelig object zoals een woning tussen de blauwe en rode contour ligt van de kaart (zie eerder mailing <http://maakoosterwold.nl/publicaties/>), dan moet onderzoek uitwijzen of de wettelijke norm (maximaal 5 uur slagschaduw per jaar in de woning) wordt overschreden. Indien het geval dan zijn verplichte maatregelen aan de woning nodig. Als een woning in de rode slagschaduwcontour van een windmolen ligt, dan bevindt de woning zich in de zone waar de wettelijke slagschaduwnorm wordt overschreden. Of sprake zal zijn van onaanvaardbare slagschaduwhinder binnen de contouren is afhankelijk van de volgende factoren:

- Type ontwikkeling: de wettelijke normstelling geldt voor geluidgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh): Woningen, sommige vormen van maatschappelijke voorzieningen (zoals een ziekenhuis of een school) en recreatieterreinen zijn daarentegen wel geluidgevoelige objecten. Kantoren en bedrijfsgebouwen zijn geen belemmering, omdat dit geen geluidgevoelige objecten zijn.
- De aanwezigheid van ramen en de positie van de windturbines. Er kan alleen sprake zijn van slagschaduw in de woning (of ander geluidgevoelig object) als ramen van de woning richting de windmolens zijn gesitueerd.

Aan het Rijksinpassingsplan windpark Zeewolde zal een beslisboom voor Oosterwold worden toegevoegd. Een concept hiervan in de bijlage. Welke aanpassingen aan gebouwen dan precies kunnen worden gedaan, moet uit de handreiking blijken. Er zijn verschillende bureaus die kunnen onderzoeken of er slagschaduw in de toekomstige woning zal vallen en of de wettelijke norm dan wordt overschreden.

Tot slot: Op 7 februari om 20:00 (Zaal- en kerkencentrum Open Haven in Zeewolde) vindt een informatiebijeenkomst plaats over de nog op te richten energiecoöperatie De Nieuwe Molenaars. Tijdens deze bijeenkomst wordt informatie gegeven over hoe bewoners kunnen profiteren van het toekomstige windmolenpark Zeewolde bijvoorbeeld in de vorm van obligaties en windaandelen. Geïnteresseerden zijn van harte welkom.

**7. Leuke tip!**

Van een leuke collega kreeg ik de volgende tip voor Oosterwolders in het licht van een aantal straatnamen in Oosterwold <https://www.coursera.org/learn/classical-sociological-theory>.

Wil je deze mails niet meer ontvangen, stuur dan een mailtje aan [oosterwold@almere.nl](mailto:oosterwold@almere.nl).

Namens gebiedsteam Oosterwold,

Ivonne de Nood  
Gebiedsregisseur Oosterwold

*Gebiedsteam Oosterwold werkt in opdracht van het Bestuurlijk Overleg Oosterwold, welke een samenwerking is tussen de gemeente Almere, de gemeente Zeewolde, het Rijksvastgoedbedrijf, de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland.*