

Mailing 9

Beste initiatiefnemer en/of geïnteresseerde in Oosterwold,

In deze mail onderstaande onderwerpen.

1. **Stand van zaken bestemmingsplan**
2. **Stand van zaken evaluatie Oosterwold**
3. **Helofytenfilter buiten roodkavel**
4. **Water niet verplicht aan te sluiten op omgeving**
5. **Gebruik %roodkavel versus %verharding/infra bij oprit**
6. **Exploitatiebijdrage/ kostenverhaal Oosterwold**
7. **Uitnodiging conferentie stadslandbouw**
8. **Uitnodiging debatavond kansen voor de as Almere-Amsterdam**
9. **Informatieavond duurzame energie - 28 sept jl.**
10. **Eén aanspreekpunt per initiatief**

1. Stand van zaken bestemmingsplan

Het Chw bestemmingsplan Oosterwold is op 29 september vastgesteld door de gemeenteraad van Almere. Een amendement over de weidekavels achter de Paradijvogelweg is tevens aangenomen, hier zullen geen roodkavels worden gerealiseerd. De vaststelling van het bestemmingsplan is een belangrijke mijlpaal, maar het is niet zo dat er nu direct iets verandert voor initiatiefnemers in Oosterwold. Dat is pas het geval als het plan in werking treedt. De provincie is nu eerst aan zet om formeel te reageren op het vastgestelde bestemmingsplan. De wettelijke termijn hiervoor is 6 weken, maar naar verwachting zal dit al binnen 2 weken plaatsvinden. Hierna gaat het plan 6 weken ter inzage, indieners van zienswijzen kunnen eventueel beroep aantekenen. Aan het einde van de beroepstermijn – naar verwachting eind november/ begin december - is de eerste mogelijkheid dat het bestemmingsplan in werking treedt. Bij eventueel beroep in combinatie met een voorlopige voorziening wordt het later. Ik houd u op de hoogte.

Pas bij een bestemmingsplan dat in werking treedt gaat de 'reguliere' vergunningenprocedure in van 8 weken + 6 weken ter inzage. De afwijkingsprocedure als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is dan niet meer nodig. Wel blijven de huidige onderzoeken nodig en moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden aangetoond dat het gehele kavel voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan Oosterwold. Tot het in werking treden van het bestemmingsplan moeten door initiatiefnemers vergunningen worden ingediend met een uitgebreide afwijkingsprocedure.

2. Stand van zaken evaluatie

Bureau Ruimtevolk heeft afgelopen zomer op ons verzoek een evaluatie Oosterwold uitgevoerd en hierbij interviews gehouden en een aantal groepsgesprekken gevoerd. Dit heeft een rijk palet aan aanbevelingen opgeleverd, deze zijn zowel operationeel als meer strategisch van karakter. Half oktober bespreken we de uitkomsten van de evaluatie en een daarop gebaseerd bestuurlijk advies in het bestuurlijk overleg Oosterwold. Hierna worden college- en raadsvoorstellen voorbereid ter behandeling en besluitvorming door de gemeente Zeewolde en Almere. Behandeling en besluitvorming in de gemeenteraden verwachten we eind november/ begin december. Voor het einde van het jaar zijn raadsbesluiten nodig om de gebiedsontwikkeling in 2017 en verder voort te kunnen zetten. Belangrijk doel van het besluit is om te bepalen op welke wijze de komende jaren de gebiedsontwikkeling Oosterwold zal worden doorgezet en ook of en wanneer een fase 2 aan de orde is. De inhoud van de evaluatie en het voorgesteld besluit zullen we u toesturen zodra de stukken naar de gemeenteraden gaan. Bij behandeling in de gemeenteraad is het weer mogelijk om de raadsbehandeling bij te wonen.

3. Helofytenfilter buiten roodkavel

Regelmatig vindt afstemming plaats over ontwikkelplannen en/of lopende aanvragen met betrokken ambtenaren van de afdeling Vergunningen en de andere betrokken overheden. Eén van de onderwerpen waar we graag ruimte aan willen geven is de plaatsing van het constructieve deel van het helofytenfilter buiten het roodkavel. Er wordt door initiatiefnemers veelal gekozen voor het helofytenfilter als zuiveringsoplossing voor sanities. Het constructieve deel van het helofytenfilter (putten) hoort bij een letterlijke interpretatie van het bestemmingsplan thuis op het roodkavel/erf. Wanneer initiatiefnemers samenwerken en kiezen voor een

collectief systeem, dan is een positie buiten het roodkavel in sommige gevallen juist gewenst. De filosofie van Oosterwold is om zo veel mogelijk continuïteit van groene ruimte te hebben. Ondergrondse constructies belemmeren dit niet. Artikel 13.12.3 onder e. geeft ruimte voor interpretatie door het IBA/helofytenfilter te zien als een nutsvoorziening: *'in afwijking van het bepaalde in 13.12.3 onder d. kunnen vergunningvrije bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd voor zover deze betrekking hebben op nuts- en energievoorzieningen.'* De vergunningverleners zullen daarom aanvragen goedkeuren waarbij het ondergrondse constructie buiten het roodkavel wordt geplaatst.

4. Water niet verplicht aan te sluiten op omgeving

In het bestemmingsplan staat in artikel 13.7 onder f. dat het voorgeschreven percentage water wordt gerealiseerd in aansluiting op, dan wel in verbinding met, bestaande waterlopen en/of waterberging. In veel gevallen is dit niet mogelijk. Daarnaast is dit voor het Waterschap geen harde randvoorwaarde. Het Waterschap toets plannen in de watervergunning, hierbij wordt uitgegaan van een zoveel mogelijk robuust en aaneengesloten watersysteem. Indien in een plan wordt gekozen voor een robuuste vijver als waterberging, dan is dat ook een acceptabele oplossing. De gemeente Almere zal dan ook bij de vergunningsaanvraag het betreffende artikel niet toetsen omdat dit onderdeel al voldoende aandacht en borging krijgt bij de watervergunning.

5. Gebruik %roodkavel versus %verharding/infra bij oprit

Er blijkt onduidelijkheid te zijn over het gebruik van %roodkavel en/of %verharding/infra ten behoeve van de oprit tussen kavelweg en erf. Daarom een uitleg. Het %verharding/infra is primair bedoeld voor het profiel van de kavelwegen (weg + berm). Wanneer je %verharding/infra 'over' hebt, mag je dit gebruiken als oprit. Conform het bestemmingsplan is het zo dat verharding/infra een openbaar karakter heeft en het daarmee moet voldoen aan de eisen van bereikbaarheid voor hulpdiensten, openbaarheid, bijbehorende breedtes, niet afsluiten met een hekje etc. Wil je dit niet, dan zal de oprit als roodkavel moeten worden aangemerkt en is het privétuin.

6. Exploitatiebijdrage/ kostenverhaal Oosterwold

Iedere initiatiefnemer in Oosterwold betaalt een exploitatiebijdrage. Wij krijgen de laatste tijd vaak vragen over de exploitatiebijdrage en of er sprake zal zijn van een verhoging op korte termijn. Dat is het geval voor initiatiefnemers die vanaf 1 januari 2017 een anterieure overeenkomst sluiten. Daarom een toelichting:

De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de gelegenheid om kosten voor gebiedsontwikkeling op initiatiefnemers te verhalen. In 2014 is het Kostenverhaal Oosterwold vastgesteld door de gemeenteraad van Almere en de gemeenteraad van Zeewolde. Daarin zijn 3 bouwstenen onderscheiden. Bouwsteen 1 betreft de kosten die de initiatiefnemer zelf maakt op de kavel. Bouwsteen 3 gaat over een bijdrage aan voorzieningen die op dit moment nog niet is ingevuld. Bij bouwsteen 2, tenslotte, gaat het om de kosten die worden gemaakt door de gemeente. Alleen deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

In bouwsteen 2 gaat het naast organisatiekosten ook om zaken als groen- en wegeaanleg (niet zijnde op de particuliere kavels). Die activiteiten kunnen zowel binnen als buiten het plangebied vallen. De zogeheten binnenplanse werkzaamheden worden geheel bekostigd uit de exploitatiebijdrage. Voor de werkzaamheden buiten het plangebied (bovenplanse kosten) is een percentage toegerekend aan de toekomstige bevolking van Oosterwold.

Het verhalen van de door de gemeente te maken kosten op initiatiefnemers gebeurt via de exploitatiebijdrage die initiatiefnemers aan de gemeente betalen. Deze exploitatiebijdrage wordt vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst. De bijlage bij de anterieure overeenkomst laat zien uit welke onderdelen (kostensoorten) de exploitatiebijdrage is opgebouwd.

Betaling van de exploitatiebijdrage gebeurt in drie delen. De eerste 10% wordt betaald bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst. Hiervoor wordt een factuur toegestuurd. Voor de volgende betaling van 10% wordt een factuur toegestuurd als de aanvraag van de omgevingsvergunning is ingediend. Aan het einde van de procedure, als een vergunning is verkregen, betaalt een initiatiefnemer de resterende 80%. Dit is voorwaardelijk voor grondtransactie. Stop je als initiatiefnemer ergens in de procedure met het project, dan wordt de tot dan toe in rekening gebrachte exploitatiebijdrage niet terug betaald.

Bij de besluitvorming over het kostenverhaal in 2014 is aangegeven dat deze bijdrage jaarlijks geactualiseerd kan worden. Sinds de vaststelling van het kostenverhaal is hier geen sprake geweest. De eerste praktijkervaringen geven aanleiding om kostensoorten te actualiseren. Daarom is in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold besloten om de exploitatiebegroting Oosterwold nu wel te actualiseren. Dit leidt tot een verhoging van € 0,01 per gewogen m2 roodkavel. Vaststelling van de exploitatiebegroting Oosterwold vindt plaats door de gemeenteraad van Almere en Zeewolde. Voor het einde van het jaar zal besluitvorming hierover plaatsvinden in de gemeenteraden, waarbij 1 januari 2017 wordt aangehouden als datum waarop de gewijzigde exploitatiebijdrage in gaat voor nieuw te sluiten anterieure overeenkomsten.

Tot slot, wij zullen u jaarlijks gaan informeren over de bestedingen van de binnengekomen exploitatiebijdragen.

7. Uitnodiging conferentie stadslandbouw

In de bijlage brengen wij graag op aangeven van het Ontwikkelcentrum Stadslandbouw Almere een uitnodiging voor een conferentie over stadslandbouw onder de aandacht.

8. Uitnodiging debatavond kansen voor de as Almere-Amsterdam

Hieronder - namens NUL20 en de gemeente Almere – treft u een uitnodiging voor een debatavond:

De Metropoolregio Amsterdam is immens populair. Lang niet iedereen kan en wil in de hoofdstad zelf wonen. In Almere is ruimte. Welke rol speelt de 'groeistad' om aan de grote woningvraag te voldoen? Welke woonmilieus zijn kansrijk? Welke woningbehoefte is er bij de huidige inwoners? Gemeente Almere en NUL20, platform voor woonbeleid in de regio Amsterdam, organiseren samen een debatavond in het WTC over deze thema's.

Op het programma staat Oosterwold, waar bewoners niet alleen hun eigen huis bouwen, maar alles zelf regelen: wegen, elektriciteit en water. Ivonne de Nood (Gebiedsregisseur) geeft een korte introductie; vervolgens vertelt bewoner en pionier Frank Meijers over zijn eigen ervaringen. Ronald Huikeshoven (AM) en Arjan Deutekom (GoedeStede) gaan in op betaalbaar wonen voor starters. Redmond O'Hanlon vertelt over zijn ervaringen als writer in residence in Almere. Tot slot debatteren o.a. Tjeerd Herrema (Wethouder Almere), Wienke Bodewes (Directeur Amvest) en Ellen van Acht (Het Woningbouwatelier) over de vraag hoe Almere zich kan onderscheiden als vestigingsplaats.

Datum: dinsdag 11 oktober van 20.00 uur - 21.30 uur.

Locatie: het WTC gebouw achter het centraal station in Almere! De toegang is gratis.

Voor meer informatie en aanmelding, kijk op: <http://nul20.nl/agenda/kansen-voor-almere-amsterdam>

9. informatieavond duurzame energie – 28 sept jl.

Wat mooi dat we op 28 september zo'n rijk gevulde informatieavond hadden, zowel qua inhoud als deelname. We kregen veel positieve reacties terug. De drie presentaties en het onderzoeksrapport zijn te vinden op onze website <http://maakooosterwold.nl/publicaties/>

Sebastiaan Vos, de eigenaar van het eerste energie producerende huis in Nobelhorst (met warmtepomp en bodemlussen binnen de boringsvrije zone), heeft aangeboden dat initiatiefnemers in Oosterwold hem mogen benaderen via energieneutraalnobelhorst@gmail.com Hij stelt zijn huis ook regelmatig open voor bezichtiging.

10. één aanspreekpunt per initiatief

Het is voor een zorgvuldige communicatie van belang dat wij u als aanspreekpunt hebben voor alle communicatie met het gebiedsteam Oosterwold. Wij krijgen steeds vaker telefoontjes en mailtjes van bureaus of adviseurs die betrokken zijn bij één of meerdere initiatieven. Wij staan die inhoudelijk niet te woord. Elke initiatiefnemer is zelf aanspreekpunt voor haar of zijn eigen adviseurs. Daarnaast vragen wij altijd om één aanspreekpunt per initiatief als er sprake is van een collectief. Natuurlijk is het bij gesprekken, bijeenkomsten en ondertekeningen van overeenkomsten altijd mogelijk om met een deel van of het gehele collectief langs te komen. Er zijn overigens geen kosten verbonden aan gesprekken of bijeenkomsten met mij en/of het gebiedsteam.

Tot slot, ik had gehoopt nu al te kunnen berichten over het uit pacht nemen van gronden per 1 november 2016, maar daar vindt nog laatste afstemming over plaats. Volgt spoedig meer informatie.

Deze en eerdere mails aan alle initiatiefnemers en bij ons geregistreerde geïnteresseerden zijn te vinden op onze website <http://maakoosterwold.nl/publicaties/>

Als u in het vervolg niet meer van dit soort mails wilt ontvangen kunt u dat laten weten door een bericht terug te sturen aan 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.