

Beste initiatiefnemers in Oosterwold,

Graag willen we jullie via deze weg informeren over de stand van zaken rondom een aantal actuele kwesties in Oosterwold waar we veel vragen over krijgen.

### **Drinkwater en elektriciteit en glasvezel**

De eerste initiatiefnemers hebben hun kavel gekocht, de bouwwerkzaamheden zijn gestart, het duurt niet lang meer voordat Oosterwold haar eerste bewoners kan verwelkomen. Ondertussen wordt door een vertegenwoordiger namens de eerste initiatiefnemers volop gesproken met een aantal nutspartijen om via hun tot aanleg van drinkwater, elektriciteit en internet te komen.

De aanleg van een drinkwaternet door Vitens en elektriciteitsnet door Alliander in Oosterwold is niet vanzelfsprekend. Waarom? Deze partijen leggen hun netwerken normaal gesproken in openbaar gebied van de gemeente. De aanleg van netwerken op particulier terrein met verschillende eigendomssituaties is voor die partijen daarom ongebruikelijk. Daarnaast maken de onzekere planning, de vraag hoeveel woningen uiteindelijk aangesloten worden op het netwerk en daarmee de rentabiliteit het lastig om goede netwerken te ontwerpen en in beheer te nemen.

Het aanspreekpunt namens de eerste initiatiefnemers/ drie kavelwegverenigingen, de gemeente Almere, de gebiedsregisseur Oosterwold, Liander, Vitens en Reggefiber voeren momenteel gesprekken over de voorwaarden waaronder toch tot uitvoering kan worden gekomen. De insteek is om in een combi van de drie partijen tot uitvoering te komen, waarbij de nutsbedrijven tenminste een goed juridisch construct (zakelijk recht) nodig hebben om een netwerk te kunnen realiseren en beheren op particulier terrein. Hier zijn best nog wat onzekerheden, lastige voorwaarden en open eindjes, maar de houding is constructief en er wordt hard gewerkt aan oplossingen.

Voor de nutsbedrijven heeft de rentabiliteit van hun investeringen en het garanderen van de kwaliteit van de dienstverlening hoge prioriteit. Dit betekent dat we ervaren dat de nutsbedrijven in enkele deelgebieden weliswaar nu bereid zijn te spreken over de aanleg van netwerken op particuliere grond, maar dat op basis van die ervaringen zal worden gekeken wat dat betekent voor het vervolg. Er moeten afspraken worden gemaakt over wat dit betekent aan mogelijkheden voor andere initiatiefnemers in Oosterwold en wie op welk schaalniveau/doelgebied aanspreekpunt is voor de nutsbedrijven in Oosterwold.

### **Bluswatervoorziening**

De invulling van de bluswatervoorziening maakt deel uit van de aanvraag van de omgevingsvergunning om zo te kunnen waarborgen dat de brandweer altijd efficiënt haar taak kan uitvoeren. De brandweer is dan ook verantwoordelijk voor de goedkeuring van dit deel van de omgevingsvergunning.

De eerste initiatiefnemers bij wie deze vergunning is verleend, hebben per situatie een oplossing 'op maat' gevonden die vervolgens door de brandweer is goedgekeurd. Door voortschrijdend inzicht met de focus op adequate en effectieve brandbestrijding, heeft de brandweer besloten om voor de volgende vergunningaanvragen niet meer akkoord te gaan met oplossingen 'op maat'. De maatwerkoplossingen voorzien onvoldoende in een toereikende primaire bluswatervoorziening en met te veel soorten alternatieve oplossingen naast elkaar. Om de brandweer haar taak te kunnen laten uitvoeren is daarom een passende en eenduidige oplossing voor de primaire bluswatervoorziening in Oosterwold noodzakelijk. Op dit moment vinden hierover gesprekken plaats tussen de gemeente Almere, Oosterwold en de brandweer. Ook de vertegenwoordiger van de eerste kavelwegverenigingen wordt bij dit proces betrokken.

Er is een duidelijke relatie tussen de bluswatervoorzieningen en de drinkwatervoorziening in Oosterwold. Een drinkwaternet maakt het voor initiatiefnemers / kavelwegverenigingen een stuk eenvoudiger om aan de eis van een primaire bluswatervoorziening te voldoen. Dan kan via het aansluiten van brandkranen op het drinkwaternet bluswater worden geleverd. Wel kan het watervolume per deelgebied verschillen, waardoor initiatiefnemers soms aanvullende maatregelen moeten treffen. Ditzelfde geldt voor gebruiksfuncties die meer bluswater nodig hebben.

### **Hoe staat het met het bestemmingsplan Oosterwold?**

Om plannen van initiatiefnemers te kunnen realiseren in Oosterwold is een omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan, waarin de gebruiks- en de bouwmogelijkheden zijn vastgelegd voor een gebied. Het geldend bestemmingsplan voor het gebied Oosterwold is sterk verouderd. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld op basis van de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold. Het bestemmingsplan doorloopt verschillende stadia voordat het van kracht wordt. Inmiddels zijn de voorstadia in de vorm van het voorontwerp(plan) en het ontwerpplan gepasseerd.

Het bestemmingsplan wordt in februari ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. We verwachten dat het bestemmingsplan in maart 2016 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Naar verwachting wordt in maart/april het bestemmingsplan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er een beroep worden ingediend door belanghebbenden en eventueel een verzoek om voorlopige voorziening. Pas na de periode van ter inzage legging wordt het duidelijk hoe de planning van het bestemmingsplan gaat lopen. Indien er geen beroep en/of voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de ter inzage termijn. Indien er enkel beroep wordt ingediend, dan treedt het bestemmingsplan eveneens direct in werking na afloop van de ter inzage termijn. Indien tevens een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan pas in werking na afloop van de afhandeling van de voorlopige voorziening, circa 3 maanden na ter inzage ligging.

Voor initiatiefnemers in Oosterwold betekent dit dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt een vergunningsaanvraag in behandeling kan worden genomen op basis van een 'reguliere' omgevingsvergunning (doorlooptijd in beginsel 8 weken). Zoals boven is benoemd, is het nog onzeker wanneer het bestemmingsplan in werking treedt. Daarom is het belangrijk om voorafgaand aan het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning contact te hebben met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) in een zogenaamd 'vooroverleg'. Na het tekenen van de Anterieuere Overeenkomst ontvangt u via VTH een uitnodiging voor dit vooroverleg. Op dit moment adviseren wij initiatiefnemers die binnenkort een omgevingsvergunning willen aanvragen om een uitgebreide WABO-procedure (doorlooptijd in beginsel 26 weken) te doorlopen. Deze vergunningsaanvragen kunnen in behandeling worden genomen zodra de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Met het nieuwe bestemmingsplan blijft elke initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor de onderzoeken die voor een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn. Aan de hand van zogenaamde beslisbomen (in de bijlage bij de regels) in het bestemmingsplan kan worden gezien welke onderzoeken dit zijn. Wellicht bekend zijn archeologisch en ecologisch onderzoek, maar in bepaalde gevallen zijn bijvoorbeeld ook onderzoeken naar voor externe veiligheid nodig.

## **Beschikbaarheid van grond en pachtschade**

De grond die door de gebiedsorganisatie Oosterwold wordt aangeboden aan initiatiefnemers is in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Op dit moment worden alleen de geliberaliseerde pachtgronden aangeboden aan initiatiefnemers. Dit zijn de gronden die in de eerste fase van Oosterwold zijn verpacht aan ERF, en waarvan de pacht jaarlijks per 1 november opgezegd kan worden.

Vanaf het moment van opzegging van de pacht, ontstaat er pachtschade die bij levering van de grond bij de initiatiefnemer in rekening wordt gebracht. Pachtschade kan bestaan uit twee onderdelen:

1. pachtinkomsten: vanaf het moment van opzegging van de pacht ontvangt het RVB geen pachtinkomsten meer. Het RVB brengt deze pachtinkomsten in rekening bij de initiatiefnemer;

2. gewasschade: als de pacht halverwege het seizoen wordt opgezegd, dan is er in aanvulling op de gemiste pachtinkomsten sprake van gewasschade. ERF heeft geïnvesteerd (pacht betaald, zaden besteld, grond bewerkt, gezaaid, afspraken over afzet gemaakt etc), terwijl ze niet meer kunnen oogsten. Deze gemiste opbrengsten worden via het RVB als gewasschade in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Ook wanneer de pacht niet wordt opgezegd en de initiatiefnemer toegang tot de kavel nodig heeft om onderzoeken te doen die noodzakelijk zijn voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, ontstaat er gewasschade. Door goed te plannen kan de pachtschade zo laag mogelijk gehouden worden:

1. opzegging per 1 november zorgt er voor dat op het moment van levering alleen de pachtinkomsten vanaf het moment van opzegging tot het moment van levering moeten worden vergoed aan het RVB. Vanaf het moment van opzegging kunnen de onderzoeken die nodig zijn voor de omgevingsvergunning zonder gewasschade worden gedaan;

2. in het algemeen worden de gronden in het voorjaar ingezaaid (met uitzondering van gewassen zoals wintertarwe). Als de pacht nog niet is opgezegd per 1 november, kunnen onderzoeken in overleg met ERF in de winterperiode (tot half maart) worden gedaan zonder daardoor gewasschade te veroorzaken. In sommige gevallen is er wel sprake van schade in de volgteelt als gevolg van structuurbederf van de bodem. Indien er sprake is van schade als gevolg van structuurbederf worden deze in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

## **Archeologie**

Bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan een archeologisch onderzoek nodig zijn. Of dit nodig is, is te lezen in het archeologiebeleid van de gemeente Almere. In het voorjaar van 2016 wordt het nieuwe archeologiebeleid vastgesteld in de vorm van een beleidskaart archeologie en een verordening. In deze verordening staat het volgende:

Een initiatiefnemer in Oosterwold hoeft geen archeologisch onderzoek te doen (vrijstelling) wanneer de graafwerkzaamheden (bouw- en aanlegactiviteiten) dieper dan 1,50 meter gaan over een oppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Daarbij gaat het niet alleen over de graafwerkzaamheden voor de bouw van een woning, maar bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend!) ook over het slaan van heipalen en het graven van sloten of zware cunetten voor de aanleg van wegen.

Er zijn twee uitzonderingen op deze vrijstelling:

1. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden aangegeven met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op deze locaties is archeologisch onderzoek nodig bij graafwerkzaamheden groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter;
2. Als in een periode van 36 maanden voorafgaand aan de geplande graafwerkzaamheden op een afstand van minder dan 50 meter een vrijstelling is gegeven voor graafwerkzaamheden, dan kan deze vrijstelling niet nog een keer gegeven worden.

Het is belangrijk voor initiatiefnemers om uit te zoeken of bovenstaande uitzonderingen bij uw initiatief van toepassing zijn. Zie ook de verordening in de bijlage.

Namens gebiedsorganisatie Oosterwold,

Ivonne de Nood  
Gebiedsregisseur Oosterwold

Bijlagen:

- Link naar Ontwerp Bestemmingsplan Oosterwold met daarin de ontwikkelregels voor Oosterwold;  
[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0034.OP5alg01-on01/r\\_NL.IMRO.0034.OP5alg01-on01.html](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0034.OP5alg01-on01/r_NL.IMRO.0034.OP5alg01-on01.html)
- Archeologiebeleid zoals hij onlangs ter inzage heeft gelegen