

Beste initiatiefnemer in Oosterwold,

Onlangs hebben wij twee mails gestuurd over actuele onderwerpen rondom Oosterwold (zie bijlagen). Inmiddels hebben wij aanvullende informatie en willen dit graag via deze weg met u delen. De onderwerpen zijn:

1. Overgangsregeling bij grondprijswijziging
2. Bestemmingsplan aangehouden, latere vaststelling
3. Update gesprek met nutspartijen
4. Bluswatervoorziening
5. Vergunningsvrij bouwen in Oosterwold
6. Schade bij het doen van onderzoek in het veld
7. Woonexpeditie zaterdag 2 april

1. Overgangsregeling bij prijswijziging

Zoals op 4 februari per mail is aangegeven, heeft het Bestuurlijk Overleg Oosterwold gesproken over de grondprijzen. We krijgen hier logischerwijs veel vragen over. Er is helaas op dit moment nog geen duidelijkheid over de hoogte van die nieuwe grondprijzen. Wel willen we alvast helderheid geven over de overgangsregeling voor initiatiefnemers in Oosterwold.

Initiatiefnemers die inmiddels een Anterieure Overeenkomst hebben gesloten met de gebiedsregisseur Oosterwold, kunnen op basis van de daaraan gekoppelde grondprijs en berekening grond afnemen. Er moet dan wel voor 31 december 2016 een aanvraag omgevingsvergunning zijn gedaan bij het Omgevingsloket. Wordt de aanvraag omgevingsvergunning pas na 31 december 2016 ingediend, dan geldt automatisch de dan actueel geldende grondprijs bij de levering van de grond. Aankoop en levering van grond vindt plaats na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning.

Elke initiatiefnemer in Oosterwold met een intentieovereenkomst kan voor 1 mei 2016 een Anterieure Overeenkomst sluiten met de gebiedsregisseur Oosterwold onder de oude prijs en oppervlakte zoals opgenomen in de berekening zoals verstrekt. Ook hier geldt dat de aanvraag omgevingsvergunning voor 31 december 2016 binnen moet zijn bij het Omgevingsloket. Een voorwaarde voor het kunnen tekenen van de Anterieure Overeenkomst voor 1 mei is een goedgekeurd ontwikkelplan. Om het plan te kunnen toetsen vragen we u om voor 1 april 2016 het ontwikkelplan toe te sturen aan de gebiedsorganisatie Oosterwold via Oosterwold@almere.nl. Is het ontwikkelplan niet voor 1 april aangeleverd *of* kan er geen Anterieure Overeenkomst – inclusief alle benodigde bijlagen - worden getekend voor 1 mei, *of* vindt de aanvraag omgevingsvergunning na 31 december 2016 plaats, *dan* zal automatisch de dan geldende actuele grondprijs in rekening worden gebracht bij de levering van de grond.

Initiatiefnemers die *één of meerdere gesprekken hebben gehad met de gebiedsregisseur Oosterwold en/of een groene stip* op de kaart gezet, en in een vergevorderd stadium zijn met hun plan, hebben de mogelijkheid om voor 1 april een intentieovereenkomst te tekenen onder de oude prijs en oppervlakte zoals die is opgenomen in de berekening. Voor het kunnen tekenen van een intentieovereenkomst is de exacte ligging en vorm van het kavel nodig en een ingevuld specifiek kader als bijlagen bij de intentieovereenkomst. Hier geldt dat dan voor 1 mei een ontwikkelplan moet worden aangeleverd, voor 1 juni 2016 de anterieure overeenkomst – inclusief benodigde bijlagen - moet zijn ondertekend en voor 31 december 2016 de aanvraag omgevingsvergunning binnen moet zijn bij het Omgevingsloket.

2. Bestemmingsplan aangehouden, latere vaststelling

Op 2 februari 2016 heeft het college van Burgemeester en Wethouders Almere ingestemd met het raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan Oosterwold. Normaal gesproken gaat het bestemmingsplan direct daarna ter behandeling en vaststelling richting gemeenteraad. Echter, het college heeft op 16 februari 2016 besloten om het bestemmingsplan aan te houden en pas ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen nadat een reparatie door het ministerie van Infrastructuur en Milieu van het Besluit uitvoering Chw in werking is getreden. Hieronder een toelichting en wat dat betekent voor initiatiefnemers in Oosterwold.

De Crisis- en herstelwet is een Nederlandse wet, gericht op de versnelling van infrastructurele projecten. Hieronder vallen grote bouwprojecten en projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. De wet is op 31 maart 2010 in werking getreden. Hoewel de wet aanvankelijk als tijdelijke maatregel was bedacht, is zij permanent geworden op 28 maart 2013. In de Crisis- en herstelwet staat dat in het uitvoeringsbesluit moet worden bepaald van welke planologische en milieuregels mag worden afgeweken en voor welke periode. In het uitvoeringsbesluit staat echter niet hoe lang gebruik mag worden gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van de normale wettelijke regels. Op 3 februari 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een bestemmingsplan van de gemeente Culemborg vernietigd. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak is gebruik gemaakt van enkele bepalingen uit het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet die onverbindend zijn. Dat is in strijd met de Chw, aldus de hoogste bestuursrechter.

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 4 februari 2016 gemeenten geadviseerd om met vaststelling van de Chw bestemmingsplannen te wachten tot het uitvoeringsbesluit is gerepareerd. Deze uitspraak heeft ook gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan Oosterwold omdat deze eveneens is gebaseerd op de Chw. De verwachting van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is dat het reparatiebesluit voor de zomer 2016 zal zijn afgerond.

Dit betekent dat initiatiefnemers in Oosterwold voorlopig hun plan alleen verder kunnen brengen op basis van de uitgebreide vergunningenprocedure. De reden hiervoor is dat vergunningsaanvragen voor initiatieven in Oosterwold over het algemeen in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan Almere West en Oost. De aanvragen moeten daarom de uitgebreide procedure doorlopen (Wabo). In die procedure werden vergunningsaanvragen tot op heden getoetst aan de intergemeentelijke structuurvisie en later het ontwerp bestemmingsplan. Vanwege de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en andere noodzakelijke aanpassingen, is het vast te stellen plan op een aantal punten gewijzigd. Het college heeft besloten om vergunningaanvragen die vanaf nu via de uitgebreide procedure in behandeling worden genomen te toetsen aan de regels uit het door het college geaccordeerde bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vanaf heden in te zien op de website van Oosterwold

<http://maakoosterwold.nl/publicaties>

De uitgebreide vergunningprocedure kent een termijn (van orde) van in totaal 26 weken, exclusief wettelijke mogelijkheid van optionele opschorting, verlenging en bezwaartermijnen. Er wordt naar gestreefd om binnen 26 weken een vergunning te verlenen. De complexiteit en kwaliteit van de aanvraag is daarbij een belangrijke factor. Door het zomerreces van college en raad kunnen vergunningaanvragen die na 1 april worden ingediend niet binnen 26 weken worden vergund. Voor vergunningverlening is een collegebesluit en een (voorhang)procedure bij de gemeenteraad nodig alvorens de vergunning ter inzage kan worden gelegd.

3. Update gesprek met de nutspartijen

Een belangrijke voorwaarde van de drie nutspartijen waarmee nu gesprekken plaatsvinden (Vitens, Alliander en Reggefiber) is een goed juridisch construct, zodat niet met honderden grondeigenaren afspraken hoeft te

worden gemaakt. Dankzij de medewerking van de grondeigenaar, het Rijksvastgoedbedrijf, is er een oplossing gevonden (voor de te verkopen gronden van het Rijksvastgoedbedrijf) waar de nutspartijen zich in kunnen vinden; voor de aanleg van kabels en leidingen kan vooraf met het Rijksvastgoedbedrijf een opstalrecht worden gevestigd. Opstalrecht is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een andere persoon gebouwen, werken of beplantingen (de zogenaamde opstallen) in eigendom te hebben. Met het opstalrecht wordt in dit geval geregeld dat de nutspartijen eigenaar zijn en blijven van de aanwezige kabels en leidingen die komen te liggen in andermans grond. Dit opstalrecht wordt vervolgens verwerkt in alle afzonderlijke koopcontracten met initiatiefnemers. De kabels en leidingen komen dan te liggen in één van de twee bermen langs de kavelweg. Op dit moment is de tweede berm niet nodig voor kabels en leidingen.

Daarnaast is tijdens het uitvoeringsgesprek gebleken dat de nutspartijen tijdens de aanleg en onderhoud van de kabels en leidingen, naast de berm waar ze in liggen, extra werkruimte nodig hebben. Dit betekent dat aan beide zijden van de berm minimaal 1 meter extra ruimte nodig is als werkruimte. Aan de ene kant van deze strook kan hiervoor de kavelweg benut worden. Aan de andere zijde betekent dat dat ruimte op het kavel beschikbaar moet worden gesteld. Ook is het noodzakelijk dat alle aanliggende kavels dat ook doen. Hiervoor moet dan een erfdiensbaarheid worden opgenomen in de koopcontracten. Dit geeft de nutspartijen de bevoegdheid om hun kabels en leidingen te kunnen aanleggen en onderhouden. De werkstrook moet dan vrij worden gehouden of zo worden ingericht, dat het relatief eenvoudig vrij te maken is voor herstel- en onderhoudswerkzaamheden. Bomen mogen niet binnen 2 meter uit de kabel- en leidingenstrook worden geplant in verband met verstoring door wortelgroei. Overigens zullen de nuts- en netwerkbedrijven na onderhoudswerkzaamheden de grond weer dicht maken, maar hoeven deze niet in de oude staat terug te brengen.

Deze aanpak wordt besproken voor de eerste drie gebieden: Vereniging Tureluur Zuid, Vereniging Tureluur Noord en Vereniging Frederik Eedenweg.

4. Bluswatervoorziening

Op 2 februari hebben wij u geïnformeerd over de bluswatervoorziening als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Hieronder geven we aanvullende informatie naar aanleiding van een gesprek met de brandweer.

Er zijn twee mogelijkheden voor initiatiefnemers om te voorzien in een toereikende bluswatervoorziening in Oosterwold voor grondgebonden woningen:

1. Vanuit brandkranen (hydranten) op een drinkwaternet,
2. Via een woningsprinklerinstallatie.

Voor brandkranen als primaire blusvoorziening is een capaciteit van minimaal 500 liter per minuut (30m³ per uur) vereist. Dit geldt zowel wanneer drinkwaterbedrijf Vitens het drinkwaternet aanlegt als wanneer u gebruik maakt van een privaat aangelegd drinkwaternet op eigen terrein. Voordat u de aanvraag omgevingsvergunning doet, moet helder zijn of de vereiste 500 liter per minuut geleverd kan worden. Daarnaast is de maximale afstand tussen het object en de opstelplaats van de brandweer maximaal 40 meter gerekend vanaf de voordeur. De maximale afstand tussen de opstelplaats voor de brandweer en de brandkraan is 100 meter. Deze afstand wordt gemeten over de weg en niet hemelsbreed. Voor meer details over de toepassing van deze oplossing verwijzen wij u naar de *Handreiking bereikbaarheid Hulpdiensten*. Of en onder welke condities Vitens brandkranen wil plaatsen op het drinkwaternet wanneer zij (idealiter) op particulier terrein de drinkwatervoorziening aanleggen, moet nog worden vastgesteld.

Een tweede optie is het toepassen van een woningsprinklerinstallatie voor de woonomgeving. Deze installatie kan worden aangesloten op een huisaansluiting drinkwater, of op een alternatieve waterbuffer. In beide gevallen is dit wel afhankelijk van het ontwerp van de woningsprinklerinstallatie. De woningsprinklerinstallatie conform de NEN 2077, type 1 is een voorbeeld van een veilige en relatief goedkope optie. Voor nadere

informatie over de woningsprinkler zie www.brandveiligwonen.org. Daarnaast zullen we in samenwerking met de brandweer een informatieavond organiseren over toepassing van de woningsprinklerinstallaties. Een installatieadviseur kan verder behulpzaam zijn bij het ontwerpen en toepassen van de woningsprinklerinstallatie voor de woonomgeving. De brandweer voorziet door inzet van haar eigen materieel in overige bluswatervoorziening (tankautospuit, met een basishoeveelheid water). Initiatiefnemers hebben hierin geen opgave.

Het gebruik van open water/ waterbassins wordt door de brandweer niet gezien als primaire blusvoorziening. Enerzijds door de toegepaste techniek op de bluswagen die gevoelig is voor ander water dan drinkwater - bij veelvuldig gebruik. Anderzijds omdat er veel risico's zijn bij open water, denkend aan onderhoud, kans op bevriezing of droogstand en de bereikbaarheid van het water. Daarentegen is open water als aanvullende voorziening wel mogelijk. Zowel bij de keuze van brandkranen als een woningsprinklerinstallatie moet er bij een langdurige brandbestrijding een secundaire/tertiaire bluswatervoorziening aanwezig zijn. Deze bestaat uit open water, op maximaal 1000 meter van de brandhaard, van waaruit gedurende 4 uur minimaal 90m³ water per uur kan worden onttrokken. Voor de kavels die binnen een straal van 1 kilometer van de Hoge Vaart liggen is hierin automatisch voorzien. Voor initiatieven waarbij binnen 1 kilometer geen voorziening voorhanden is geldt dat deze (desgewenst in onderlinge samenwerking tussen initiatiefnemers) gerealiseerd moet worden.

5. Vergunningsvrij bouwen in Oosterwold

We krijgen veel vragen over vergunningsvrij bouwen in Oosterwold, daarom een toelichting. Ook in Oosterwold geldt de landelijk regelgeving omtrent het vergunningsvrij bouwen op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit biedt ruimte om naast de verleende vergunning nog een bepaald % vergunningsvrij bij te bouwen. Met dien verstande dat als erf bij het hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Bor, het roodkavel wordt verstaan. In het Bor wordt gekeken naar de oppervlakte van het erf achter de woning. Het daadwerkelijk beschikbare hoeveelheid vergunningsvrij bouwen is afhankelijk van omvang, ligging en indeling van het roodkavel. U kunt hierover meer informatie vinden op:

http://wetten.overheid.nl/BWBR0027464/Bijlagell/geldigheidsdatum_10-02-2016

Het vergunningsvrij bouwen hoeft niet meegenomen te worden in de vergunningsaanvraag richting de gemeente. Dit kan later worden gerealiseerd zonder tussenkomst van de gemeente. Wanneer er voor wordt gekozen om het toch te vermelden in de vergunningsaanvraag, dan moet hierin duidelijk worden aangegeven dat het om een vergunningsvrij bouwwerk gaat. Wanneer het bijvoorbeeld verplichte buitenruimte uit het bouwbesluit betreft, dan is deze wel vergunningsplichtig.

Hebt u als initiatiefnemer niet het volledige Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) benut bij de eerste aanvraag van de bouwvergunning, en heeft u vervolgens vergunningsvrij XX m² bij gebouwd, dan wordt bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag deze XX m² wel meegenomen in de toetsing van de vergunning en de beschikbare ruimte. Bij het vergunningsvrij bouwen moeten de vergunningsvrije en vergunningsplichtige bouwwerken bij elkaar opgeteld worden.

Tot slot, een kelder onder een gebouw wordt gerekend tot de bruto vloeroppervlakte (BVO). De Floor Area Ratio (FAR) in het bestemmingsplan gaat uit van het bruto vloeroppervlak van een gebouw.

6. Schade bij het doen van onderzoek in het veld

Er zijn veel vragen over de mogelijke kosten van gewasschade en schade bij 'structuurbederf' van de bodem tijdens het doen van onderzoek voordat de gewassen de grond in gaan. Een nadere toelichting.

Er is sprake van gewasschade vanaf het moment dat de gewassen zijn ingezaaid/gepoot. In de periode daar aan voorafgaand kan schade in de volgteelt optreden als gevolg van structuurbederf van de bodem. Dit ontstaat op het moment dat met machines door initiatiefnemers onderzoeken moeten worden gedaan in het veld. Indien de onderzoeken te voet/ handmatig worden gedaan is er veelal helemaal geen sprake van structuurbederf van de bodem. De hoogte van de schade hangt af van de oppervlakte waar sprake is van structuurbederf in combinatie met type voertuig (hoe zwaarder, des te meer schade) in combinatie met het gewas wat ingezaaid zal worden. Niet het gehele kavel hoeft in oppervlakte te worden meegerekend als je voor het onderzoek maar een paar plekken hoeft te onderzoeken. Afhankelijk van de breedte van de machine zal een strook (van circa 3 meter) beschadigd worden. De lengte van de sporen maal de breedte van het voertuig (circa 3 meter) is dan het oppervlakte van beschadiging. Alle meters moeten worden meegerekend, dus ook de meters naar het kavel toe over het boerenland als het te onderzoeken kavel middenin het veld ligt.

Het teeltplan voor 2016 voor het pilotgebied en daarbij de maximale schade per hectare is door ERF in een overzicht gezet en bijgevoegd in de bijlage. Onder de huidige omstandigheden buiten in het veld is het structuurbederf dusdanig dat er sprake zal zijn van 75 tot 100% schade ter plekke van machinaal onderzoek. De definitieve schade door structuurbederf is pas definitief door ERF vast te stellen nadat het onderzoek heeft plaatsgevonden.

In aanvulling op de mail van 2 februari over pachtschade/ pachtinkomsten; de hoogte van de pacht die het Rijksvastgoedbedrijf hanteert in Oosterwold is 0,1065 euro per m² per jaar voor het seizoen 2015/2016.

Omdat het boerenbedrijf met het ritme van bewerken, telen, zaaien en oogsten een belangrijke rol speelt in Oosterwold tot het moment van grondlevering hebben we met ERF afgesproken om binnenkort een informatieavond te organiseren voor alle initiatiefnemers en geïnteresseerden in Oosterwold.

7. Woonexpeditie zaterdag 2 april

Op zaterdag 2 april gaat de tweede editie van de Woonexpeditie van start. Dit woonevenement is een combinatie van de NVM Open Huizen Route, de Landelijke Nieuwbouwdag en Almeerse Zelfbouwdag. Tijdens de woonexpeditie is er een groot aanbod van kavels en woningen verspreid over heel Almere. Oosterwold bevindt zich op dit moment in de pilotfase, er is geen verkoopdoelstelling en geen marketing. We zijn daarmee op een lichte en informerende manier onderdeel van de Woonexpeditie. Het team Oosterwold is aanwezig in de Kavelwinkel op het stadhuis van Almere. Hier zullen we het verhaal en de ontwikkelmogelijkheden van Oosterwold vertellen en vragen beantwoorden. Geïnteresseerden kunnen op locatie een kijkje nemen. We zullen daar zelf geen activiteiten ontplooiën.

Wij kunnen ons voorstellen dat u dit moment wilt aangrijpen om op locatie van u te laten horen. Het zou plezierig zijn als wij hiervan op de hoogte zijn zodat we hierover in de Kavelwinkel melding van kunnen maken. Laat het weten aan Ellen van Heest via evheest@Almere.nl. Mocht u van plan zijn op locatie iets te willen organiseren, houd dan wel rekening met de restricties die gelden voor het betreden voor grond die nog niet geleverd is.

Bijlagen

- Handreiking Bereikbaarheid Hulpdiensten
- Overzicht gewasschade
- Mails van 2 en 4 februari