

Beste initiatiefnemer en/of geïnteresseerde in Oosterwold,

In deze mail onderstaande onderwerpen.

- 1. Geen BTW op grond**
- 2. FAR = 1.0?**
- 3. Ruimte voor waterberging**
- 4. Kaart uit pacht genomen gronden + antwoorden op vragen aan ERF**
- 5. Luchthaven Lelystad**
- 6. Letters op de initiatievenkaart**

1. Geen BTW op grond

De afgelopen maanden is ons diverse keren gevraagd of er vanaf 1 januari 2017 BTW afgerekend moet worden over de grond. Dit is niet het geval.

De vragen die nu worden gesteld hebben te maken met berichten over de verruiming van de definitie voor 'bouwterrein' die door de belastingdienst wordt gehanteerd. In deze berichten wordt uitgegaan van het afrekenen van BTW over bouwgrond, omdat dit gebruikelijk is in Nederland. Als er BTW moet worden afgerekend, wordt er geen overdrachtsbelasting in rekening gebracht.

In Oosterwold verkopen we bouwterrein, dit blijft ook zo nu de definitie is verruimd. In principe zou daarom BTW afgerekend moeten worden over de grondwaarde, maar voor Oosterwold maken wij gebruik van een uitzondering: de zogenoemde 17.4 regeling. Op grond van deze regeling is het BTW-percentage op 'nihil' gesteld en wordt er geen BTW in rekening gebracht. Omdat de grond in Oosterwold wel bouwterrein is, wordt er ook geen overdrachtsbelasting over de grond afgerekend.

In de koopovereenkomst is opgenomen dat, mocht op enig moment de fiscus toch overdrachtsbelasting en/of BTW vorderen, dit volledig voor rekening is van de koper. De gemeente heeft geen invloed op besluiten die de belastingdienst hierover neemt, en kan dit risico niet op zich nemen.

2. FAR = 1.0?

In de ontwikkelregels van Oosterwold wordt gewerkt met de FAR, dit betekent Floor Area Ratio, het te bebouwen oppervlakte op een kavel. Dit is standaard 0,5 waardoor maximaal de helft van het roodkavel (erf) beschikbaar is aan BVO (Bruto Vloer Oppervlakte). Het is onder voorwaarden mogelijk om het roodkavel te verdichten, er meer op te bouwen tot een maximum van FAR = 1.0.

Een FAR=1,0 is alleen mogelijk als je zaken doet met één van je direct aangrenzende burens in de uitwisseling van roodrechten. Het gezamenlijk kavel zal altijd weer FAR = 0,5 moeten zijn. Daarnaast moet de hogere FAR worden gecompenseerd door een verdubbeling van het openbaar groen op de kavel. Dus de één doet wat minder en de ander wat meer. De extra roodrechten moeten altijd op het erf/roodkavel landen, die kan dus niet groter worden. De FAR is in het Chw bestemmingsplan geregeld in deel 2, hoofdstuk 3, artikel 13.9 en 13.9.1 (waarbij het is a + b + c en dus **niet** a of b of c).

3. Ruimte voor waterberging

Het waterschap stelt aanvullende eisen aan de spelregels van Oosterwold ten aanzien van waterberging. Volgens de spelregels van Oosterwold moet u minimaal 2 procent water aanleggen. Dit is meestal in de vorm vijvers en watergangen.

Compenseren van verhard oppervlak met waterberging

Het waterschap kijkt op een andere manier naar het water, namelijk naar de ruimte die er op de kavel is om regenwater van een (extreme) regenbui te kunnen bergen. We noemen dit waterberging. Zo voorkomen we dat water te snel wordt afgevoerd naar het hoofdwatersysteem.

Vaak zult u daarvoor extra berging moeten graven. Dit is afhankelijk van de grootte van het verhard oppervlak op uw kavel. Nieuw verhard oppervlak, zoals gebouwen, terrassen en kavelwegen, moet worden gecompenseerd met ruimte voor waterberging. Op de plekken waar verharding is aangelegd, kan het water niet meer in de bodem worden opgeslagen. Hierdoor stroomt water sneller af en ontstaat er sneller wateroverlast. Om wateroverlast te voorkomen moet elke initiatiefnemer waterberging graven.

Elke 100 m² verhard oppervlak moet worden gecompenseerd met 11,5 m³ berging. Zorg ervoor dat het water dat op het verhard oppervlak valt naar de berging toe kan stromen, bijvoorbeeld door middel van een lichte helling. In deze ruimte kan water van een stevige regenbui worden opgevangen. Deze berging kan veel water opvangen, maar bij zeer extreme regenbuien of in zeer natte perioden kan er nog wel wateroverlast ontstaan.

Waterberging

De "lege" ruimte boven het wateroppervlak van de 2 procent water die u sowieso aanlegt kunt u handig gebruiken als waterberging. We noemen dit ook wel natte berging. Voorwaarde is dat u de bodem van de vijvers en sloten open houdt en niet afdicht met folie of klei. Dan kan het water niet wegzakken in de bodem waardoor de berging sneller overstroomt.

De 2 procent open water geeft meestal te weinig berging om het verharde oppervlak te compenseren. U zult in de meeste gevallen extra berging moeten aanleggen. Waterberging kan ook op andere manieren worden aangelegd, bijvoorbeeld als droge berging. Droge berging is berging die niet als vijver of watergang functioneert. Bijvoorbeeld ondergrondse infiltratiekragen of een verdiept wandelpad dat vol mag lopen. Inspiratie vindt u op www.groenblauwenetwerken.com. Misschien verzint u zelf een nieuwe manier?

Watervergunning

Uit de aanvraag voor de watervergunning moet blijken hoeveel m³ waterberging u graaft of op een andere manier aanlegt. U kunt dit onderbouwen door een berekening toe te voegen van de grootte van het verhard oppervlak op uw kavel en de hoeveelheid waterberging die u realiseert.

Uit de berekening moet duidelijk blijken u 11,5 m³ berging aanlegt per 100 m² verharding.

4. Kaart uit pacht genomen gronden + antwoorden op vragen aan ERF

Op de informatieavond van 25 januari jl met ERF hebben we onder andere de kaart gepresenteerd van rijksgronden die binnen de pilot Oosterwold van 1 november 2016 tot 1 november 2017 zijn verpacht aan ERF (mosterdkleurige vlakken). Dit betekent dat gelijk ook zichtbaar is welke pilotgronden uit pacht zijn genomen. De kaart staat hier: <http://maakoosterwold.nl/wp-content/uploads/2014/03/Rijksvastgoedbedrijf-2017-Oosterwold-Pacht1.pdf> In de nieuwsbrief van 31 oktober 2016 staat de informatie die hoort bij uit pacht genomen gronden: <http://maakoosterwold.nl/wp-content/uploads/2014/03/20161031-mailing.pdf>

Vraag en antwoord:

- Kan ERF op mijn grond ook geen groenten telen, zodat er geen kosten voor schade is bij eerder opleveren dan 1 november. *Nee, alle gronden die in pacht zijn gebleven bij ERF worden komend jaar door ERF beteeld. Voor de teelt van gewassen heeft ERF afspraken/ verplichtingen met afnemers gemaakt. ERF heeft dit op basis van het areaal gedaan dat zij per 1 november in pacht heeft. Door stukken niet te betelen kan ERF mogelijk deze afspraken niet nakomen. Daarnaast betaalt ERF voor deze stukken wel pacht.*
- Is het mogelijk om in plaats van gras bij het tijdelijk beheer Luzerne in te laten zaaien. *Ja, mits hier meerdere interesse voor is, zodat er voldoende groot oppervlakte ontstaat. Dit geldt ook voor initiatiefnemers die een groenbemester willen laten inzaaien. Initiatiefnemers die dit willen kunnen dit bij Roy Michielsen aangeven. De keuze voor luzerne of een groenbemester kan wel effect hebben op de prijs (ander zaaizaad en zaaihoeveelheid).*
- Hoe behouden we het label biologisch. *Door dit zelf te registreren bij SKAL (www.skal.nl) als biologisch bedrijf. Bij de levering van de grond kan ERF dan de grond overschrijven naar het skal-nummer van de initiatiefnemer.*
- Wat gebeurt er met de door onderzoek beschadigde gewassen? *Beschadigd gewas blijft in eerste instantie op het land. Afhankelijk van het gewas worden de beschadigde gewassen met de oogst mee geoogst. Het is technisch niet mogelijk om beschadigd gewas op het land te scheiden.*
- Wie onderhoudt de drainage buizen? Hoe regelen we later zelf het beheer hiervan? *Zolang de grond in pacht is bij ERF, doet ERF het onderhoud van de drainage. De eigenaar van de grond is verantwoordelijk*

voor het beheer, straks dus initiatiefnemers zelf. Het onderhoud betekent elk jaar in de wintermaanden de drainagebuizen in het talud van de sloot worden opgezocht en bekeken of ze nog vrij zijn en of ze nog 'lopen'. Dat wil zeggen dat er water uitkomt na een regenbui/natte periode. Het vrij maken betekent dat af en toe grond wordt weg geschept. Mocht worden geconstateerd dat een drainagebuis niet goed meer 'loopt'/ water af voert, dan wordt de drainagebuis schoon gespoeld met water. Er zijn machines die dit kunnen doen.

5. Luchthaven Lelystad

We krijgen de laatste tijd weer wat meer vragen over luchthaven Lelystad in relatie tot Oosterwold. Daarom voor de nieuwkomers hieronder de toelichting welke we in onze nieuwsbrief van april hebben gedeeld met als toevoeging de links naar een aantal simulaties.

Op 1 april 2015 is het Luchthavenbesluit voor Lelystad Airport in werking getreden. De verwachting is dat op 1 april 2018 de luchthaven open gaat voor groot verkeer. De landingsroute op baan 05 van Lelystad Airport gaat over het Zeewoldense deel van Oosterwold. Deze baan zal vanwege de geldende windrichting ongeveer 40% van de tijd tussen 06.00 en 23.00 uur in gebruik zijn. Er komen geen vliegroutes over het grondgebied van de gemeente Almere. Daarnaast komt er geen – voor de stedelijke ontwikkeling beperkende – geluidscontouren over het totale gebied Oosterwold te liggen.

Door een gezamenlijke zienswijze van de gemeente Zeewolde en Almere is in het Luchthavenbesluit van Lelystad Airport een experimentenregeling opgenomen. In 2020 gaat in een experiment onderzocht worden in hoeverre er lager aangevlogen kan worden op baan 05. Daardoor kan de landing eerder ingezet worden, met als effect dat ook het Zeewoldense deel van Oosterwold nagenoeg volledig vermeden kan worden.

Over de ontwikkeling van Lelystad Airport wordt door de verschillende betrokken partijen gesproken aan de zogenaamde Alderstafel. Meer informatie is te vinden op: <http://www.alderstafellelystad.nl/>

Hier vindt u een aantal simulaties:

- http://www.alderstafellelystad.nl/uploads/1/4/1/3/14138220/3._meest_gebruikt_-_nadering_baan_05_vanuit_zuiden.wmv
- http://www.alderstafellelystad.nl/uploads/1/4/1/3/14138220/nadering_almere_oosterwold.wmv
- http://www.alderstafellelystad.nl/uploads/1/4/1/3/14138220/nadering_rand_almere.wmv

6. Letters op de initiatievenkaart

Op onze initiatievenkaart staan sinds kort ook letters. Dit doen we omdat dan beter zichtbaar is dat daar een kavel beschikbaar is. Het zijn plekken die na het tekenen van een overeenkomst toch weer zijn vrijgekomen. Ze zijn daarmee beschikbaar voor een nieuwe initiatiefnemer in Oosterwold die zich als eerste meldt voor zo'n plek.

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.