



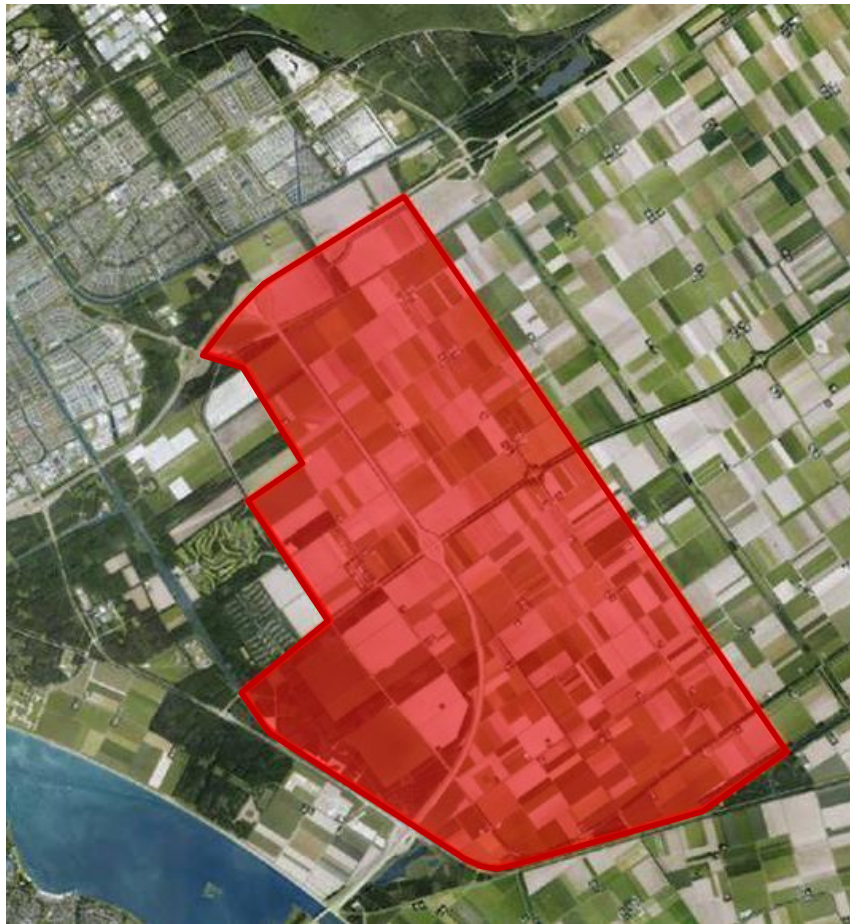
**Maak Oosterwold, Land-Goed voor initiatieven**



***Werner Brouwer – Gebiedsregisseur Oosterwold***



**4.300 ha.**



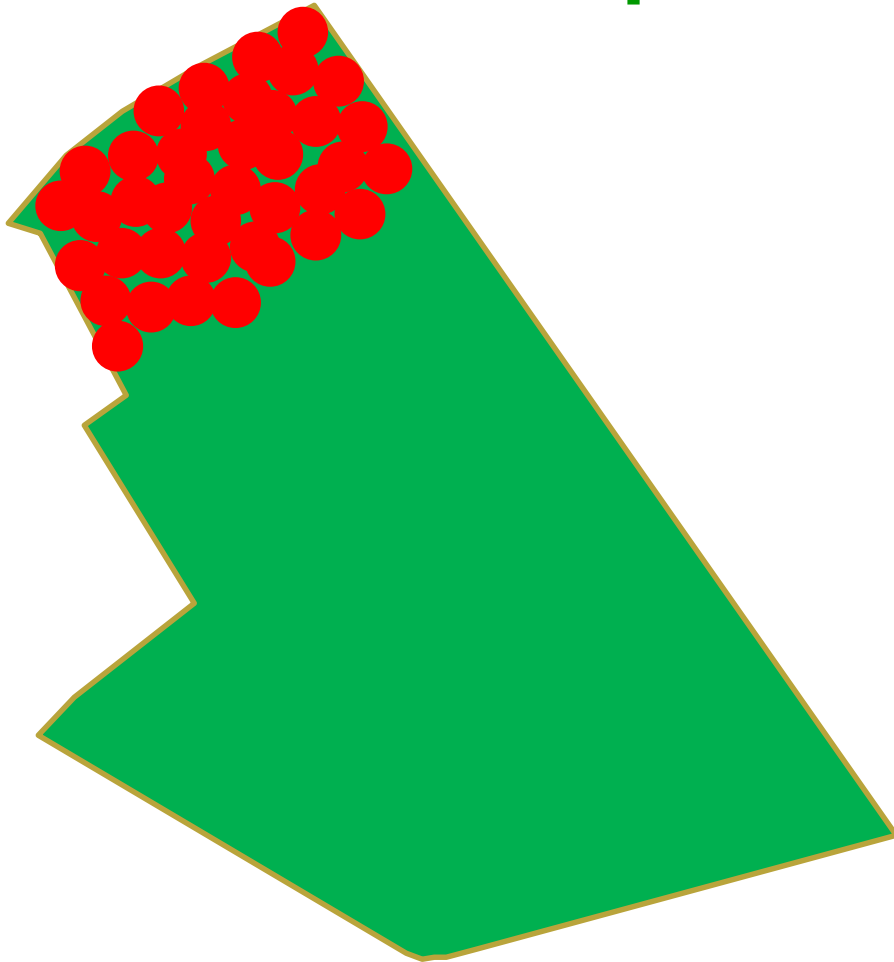


# Funciescheiding traditioneel





## Dichtheid: Stad vs platteland



Nederland

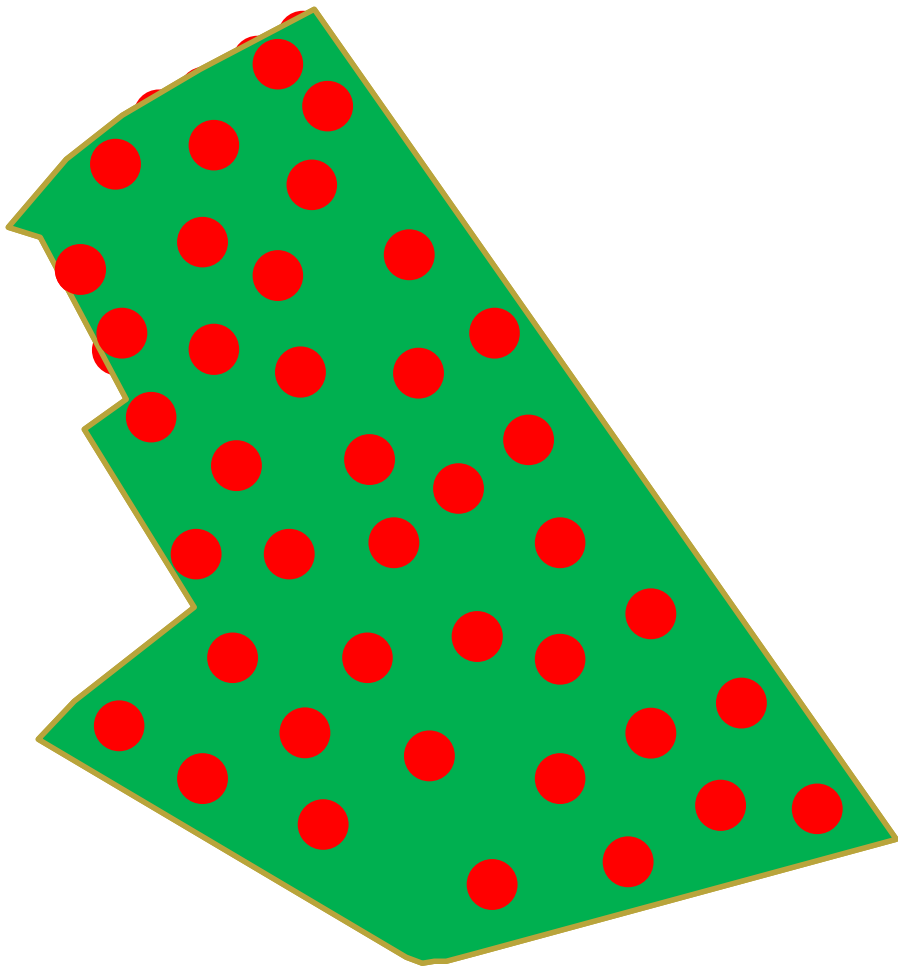
17.1 miljoen mensen

411 inw. / km

1,8 won./ha



## Dichtheid: Oosterwoldmix



**OW: 4 won/ha**



## DHZ planologie



**Onderzoeken**  
**Vergunningen**  
**Kavelwegen**  
**Afvalwater**  
**Aanleg**  
**Bouw**  
**Beheer**  
**Stadslandbouw**



# Proces



Koper

Planvorming  
Woning  
Omgeving  
Stadslandbouw  
Ontsluiting

Kavel  
Weg

Woning  
Vergunningen  
Infra  
Nuts  
Afvalwater

Woning  
Bouwrijp  
Afvalwater  
Nuts  
Bouwweg  
Def. weg

Woning  
Terrein  
Infra  
Afvalwater



## Functies op de kavel

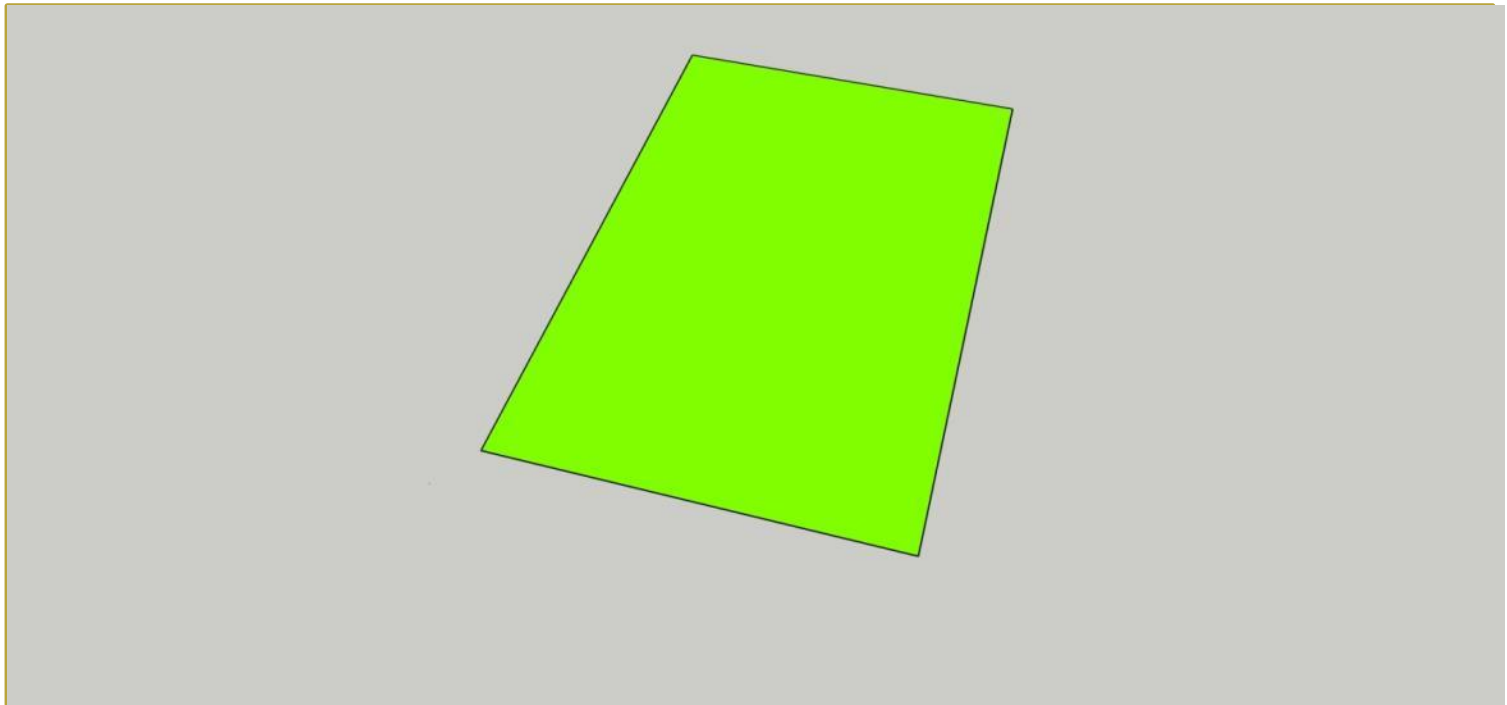
	min/max	standaard	landbouw	landschap
roodkavel	max	25%	7%	6%
verharding	max	11%	5%	5%
groen-natuur	min	-	-	80%
groen-verspreid	min	7%	1,5%	1,5%
water	min	2%	1,5%	2,3%
stadslandbouw	min	50%	80%	-

Bebouwing: BVO maximaal 50% van roodkavel  
 wonen-werken-voorzieningen



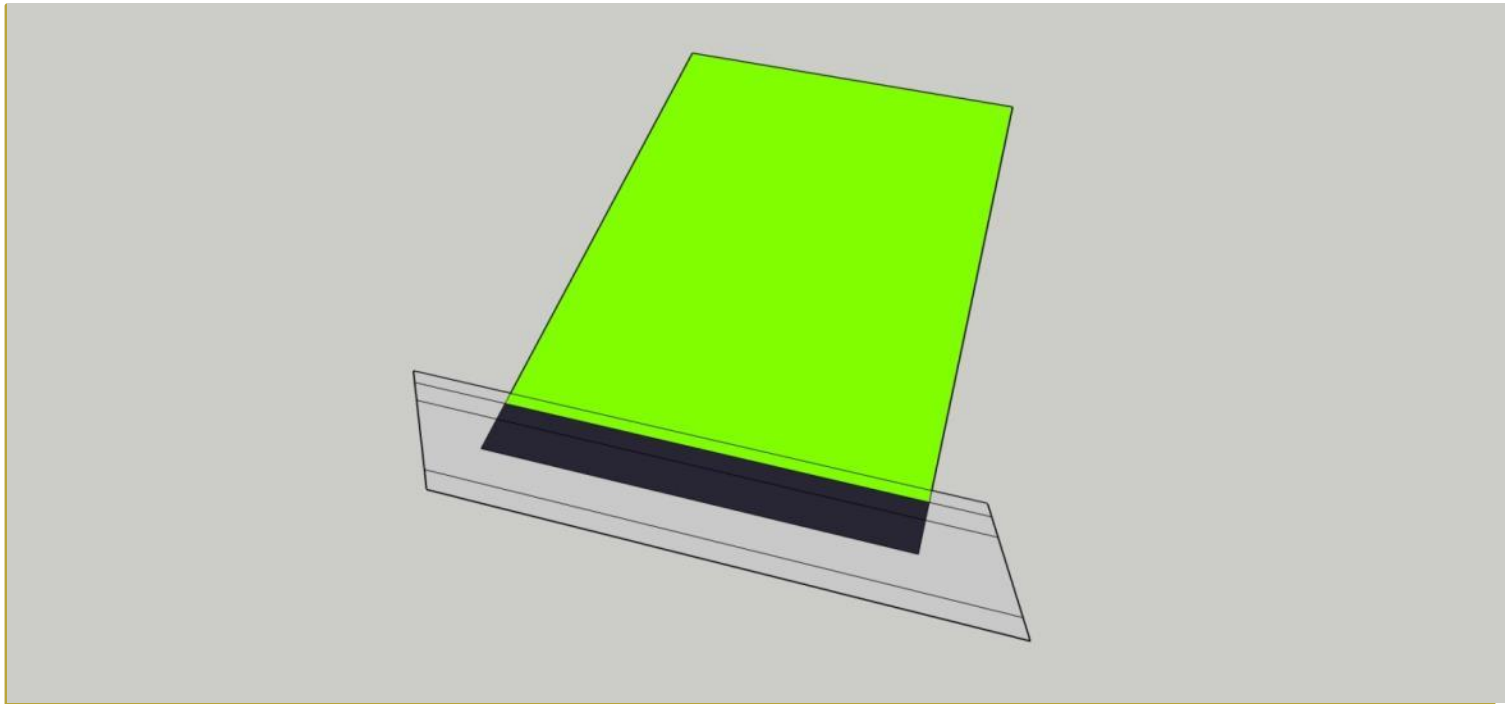


## Standaardkavel





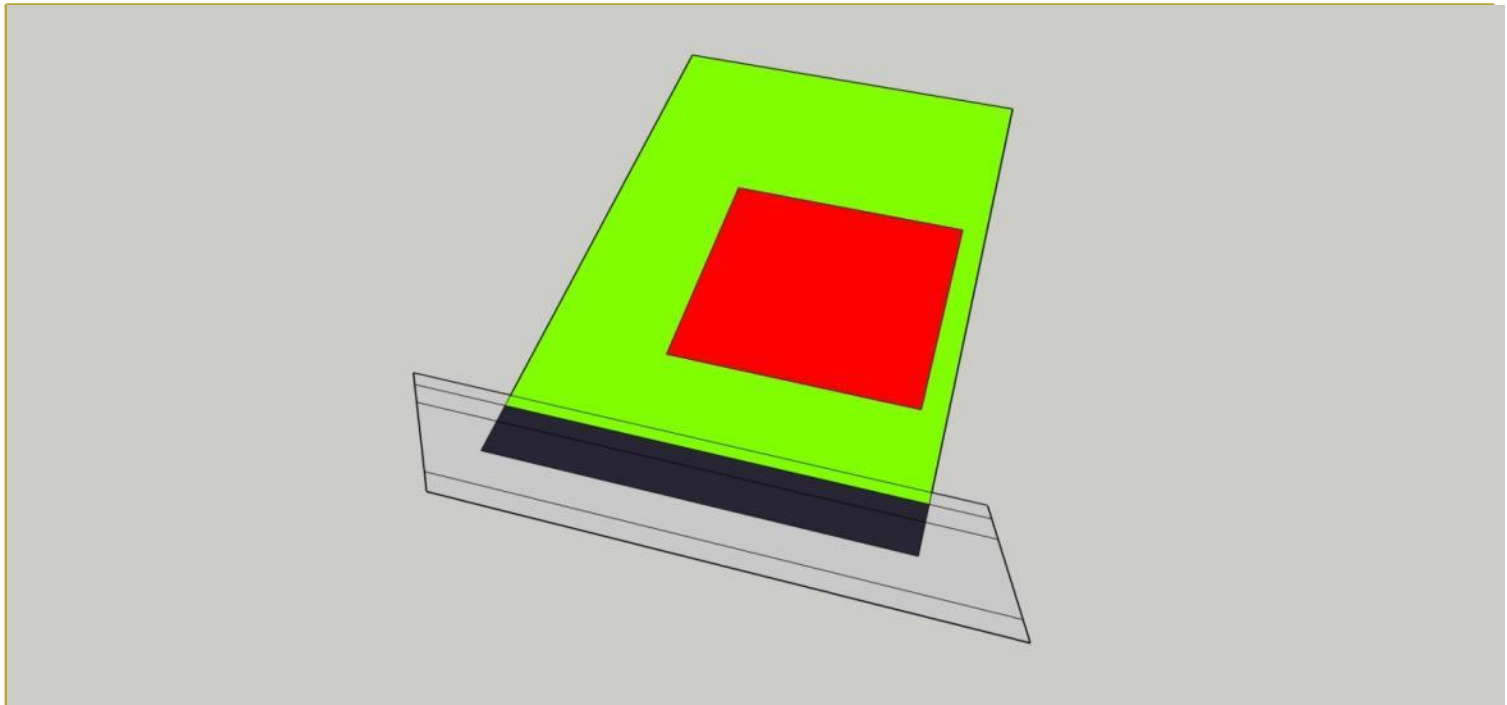
## Kavelweg



**Weg 2,75 m1 (50%)+ berm (1,5 - 2,5 m1)**



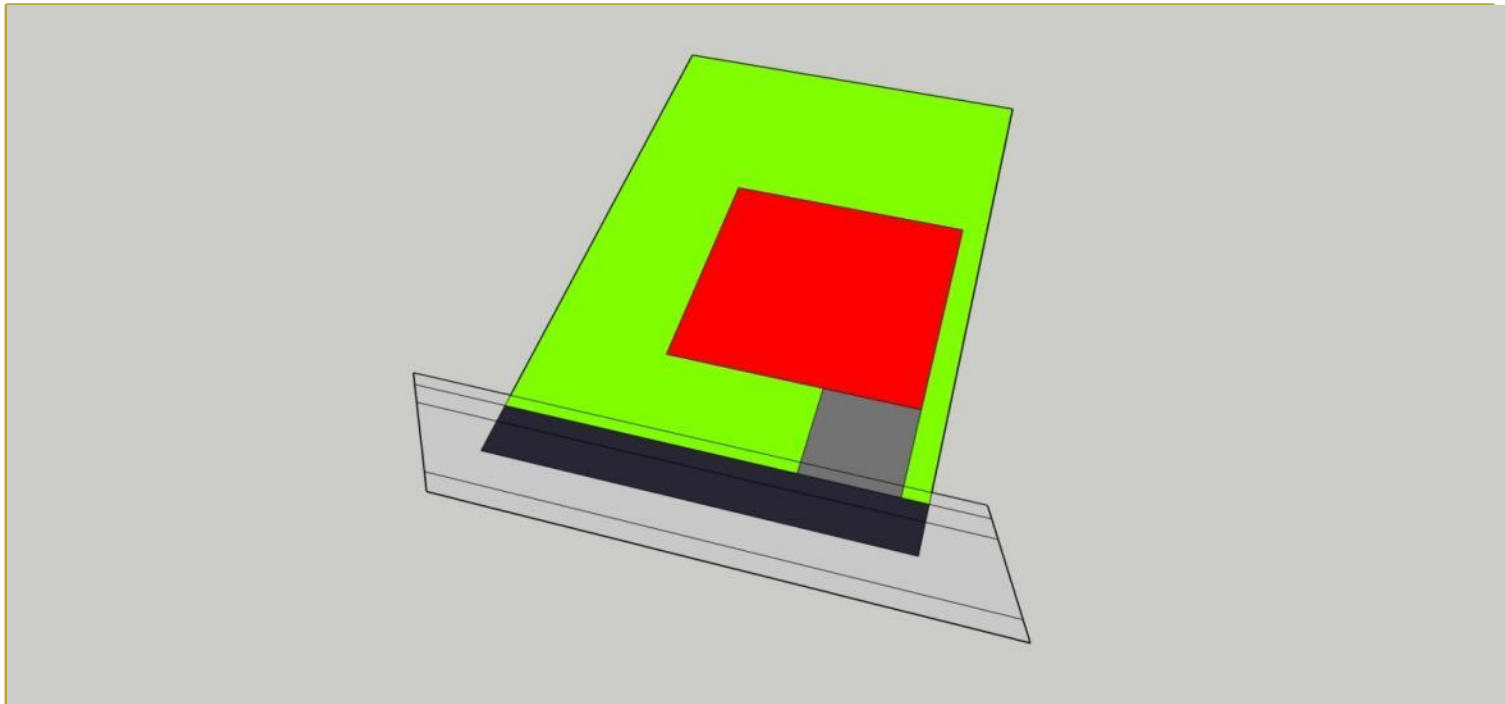
## Roodkavel



**< 25%, aaneengesloten (> 3m1)**



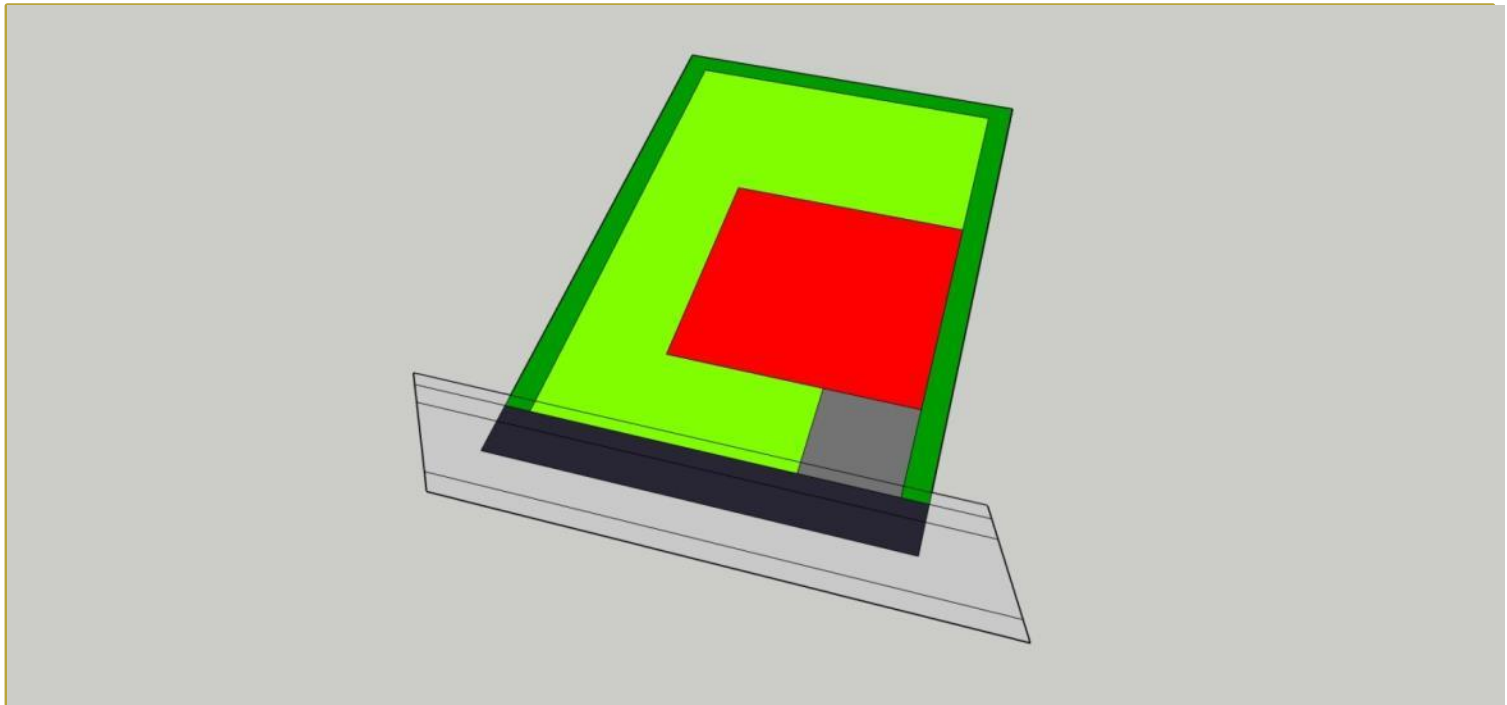
## Inrit en parkeren



**3 parkeerplaatsen, < 11% incl. weg**



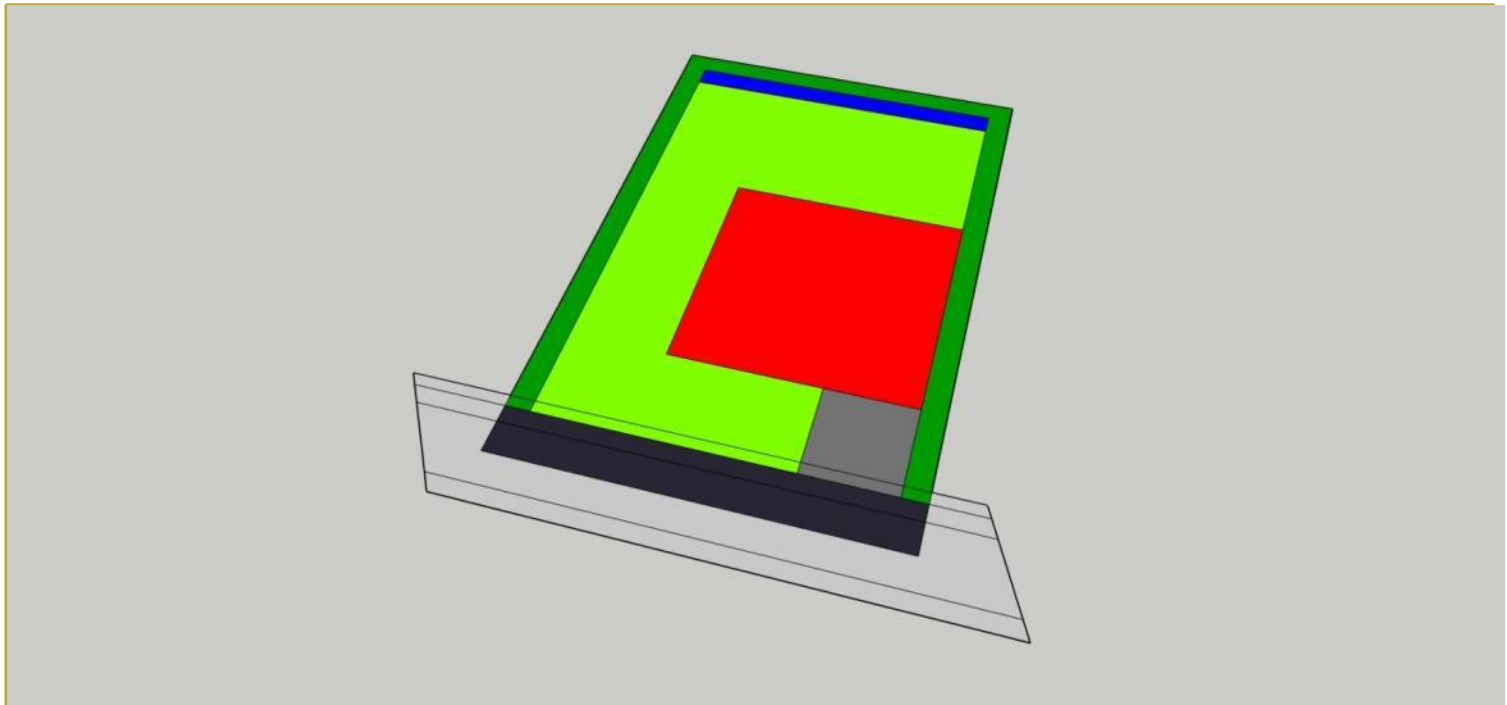
## Doorwaardbaarheid



> 2 m1 breed



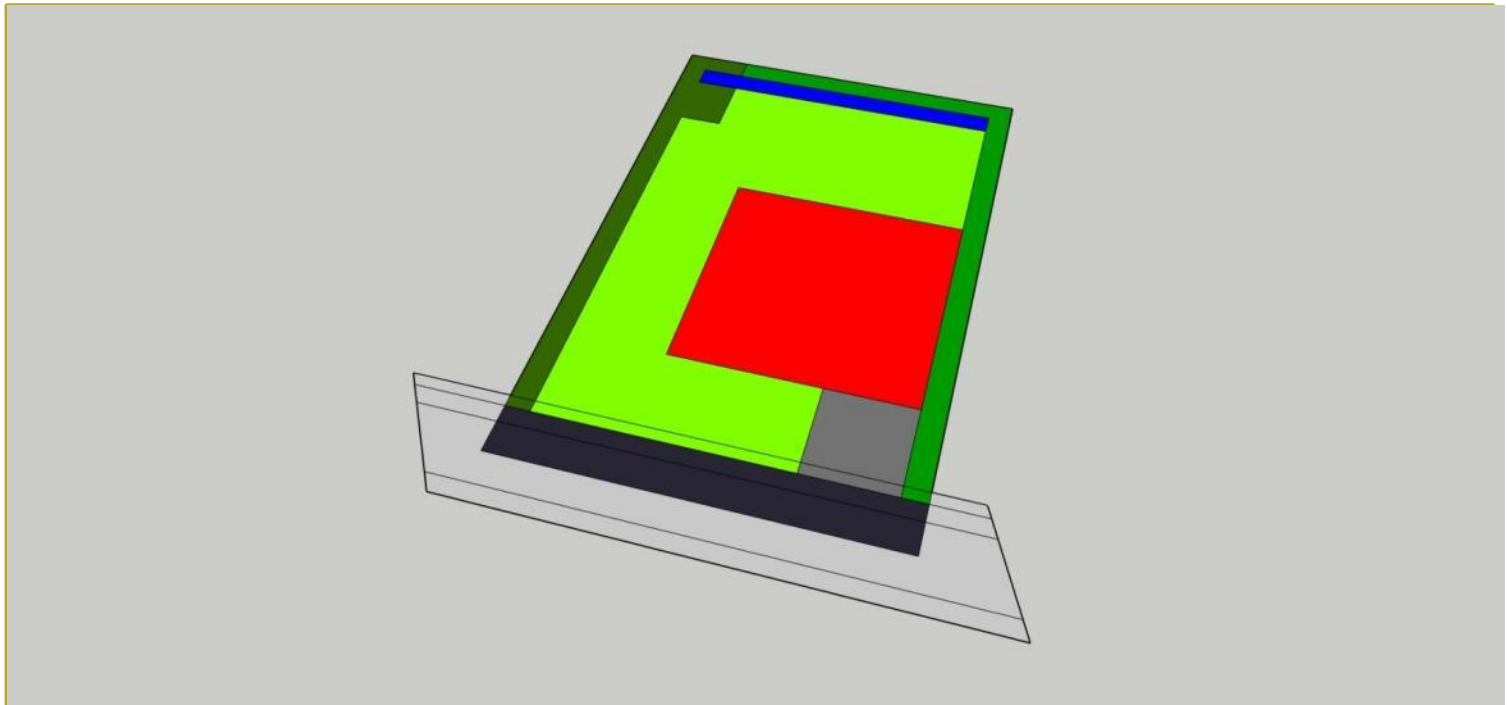
## Waterbuffer



> 2%



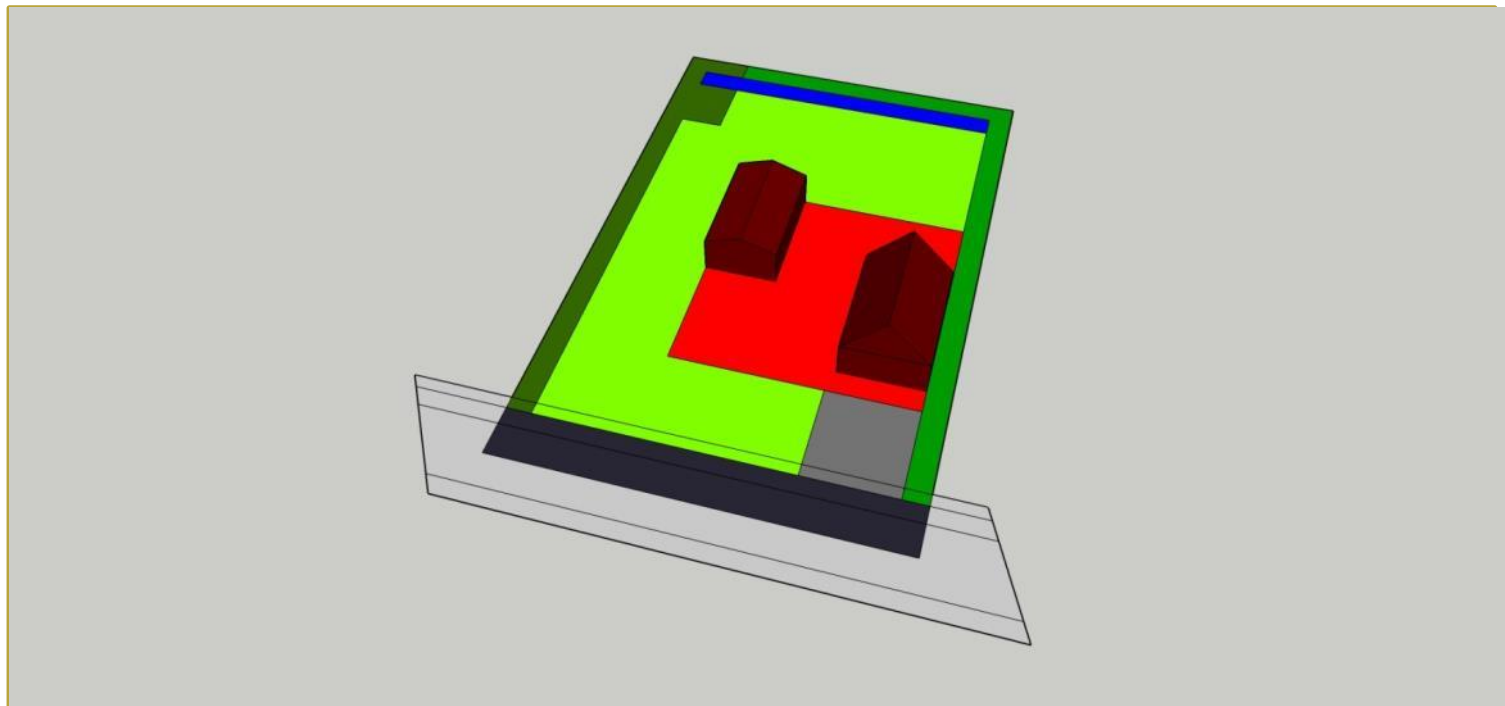
## Verspreid groen



> 7%



## Opstal / woning

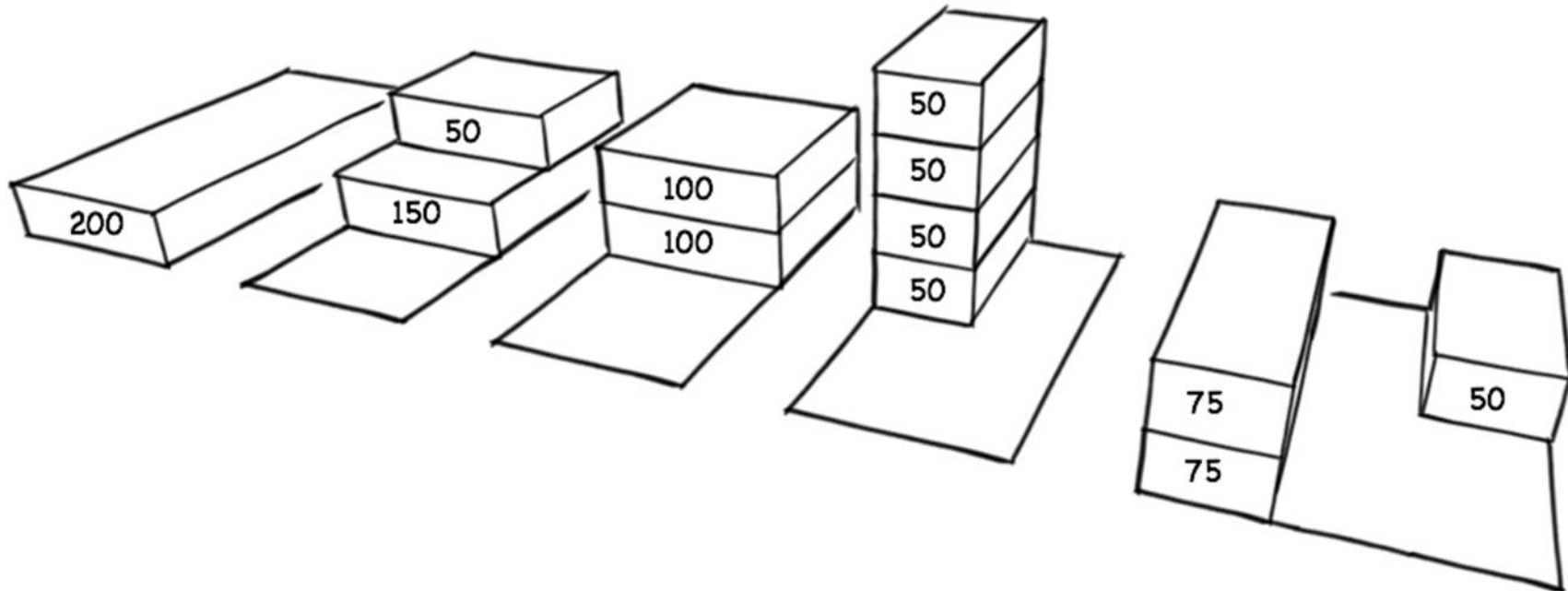


**BVO < 50% roodkavel**





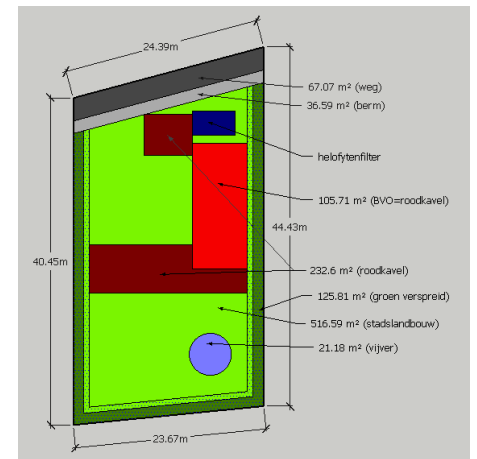
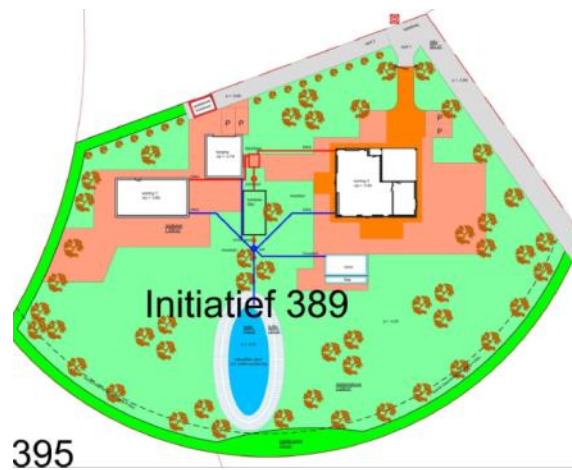
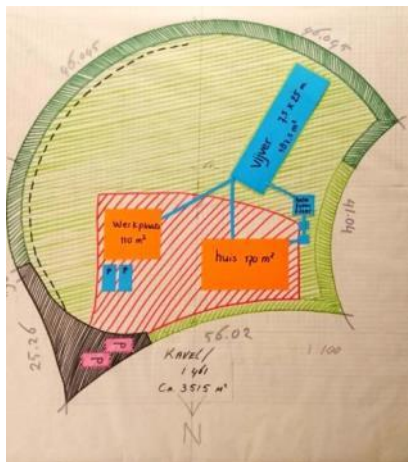
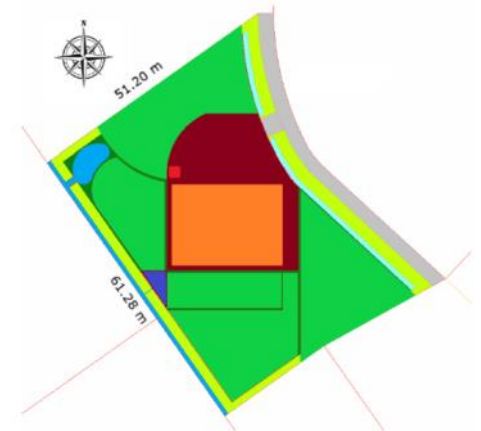
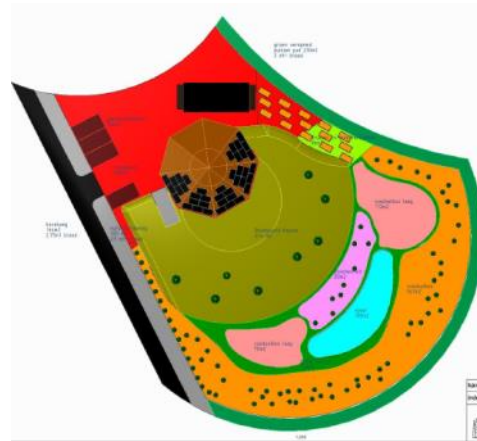
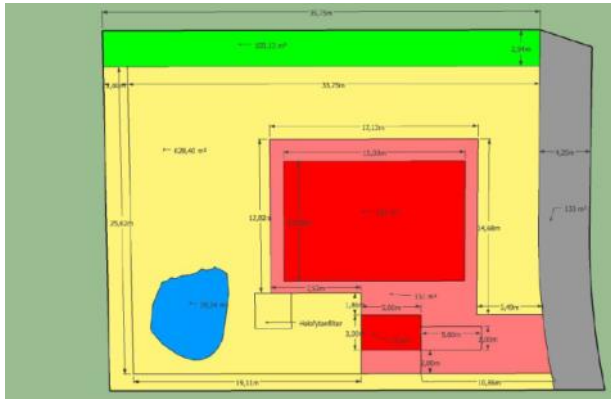
## BVO (NEN2580)



## Vormvrij vloeroppervlak

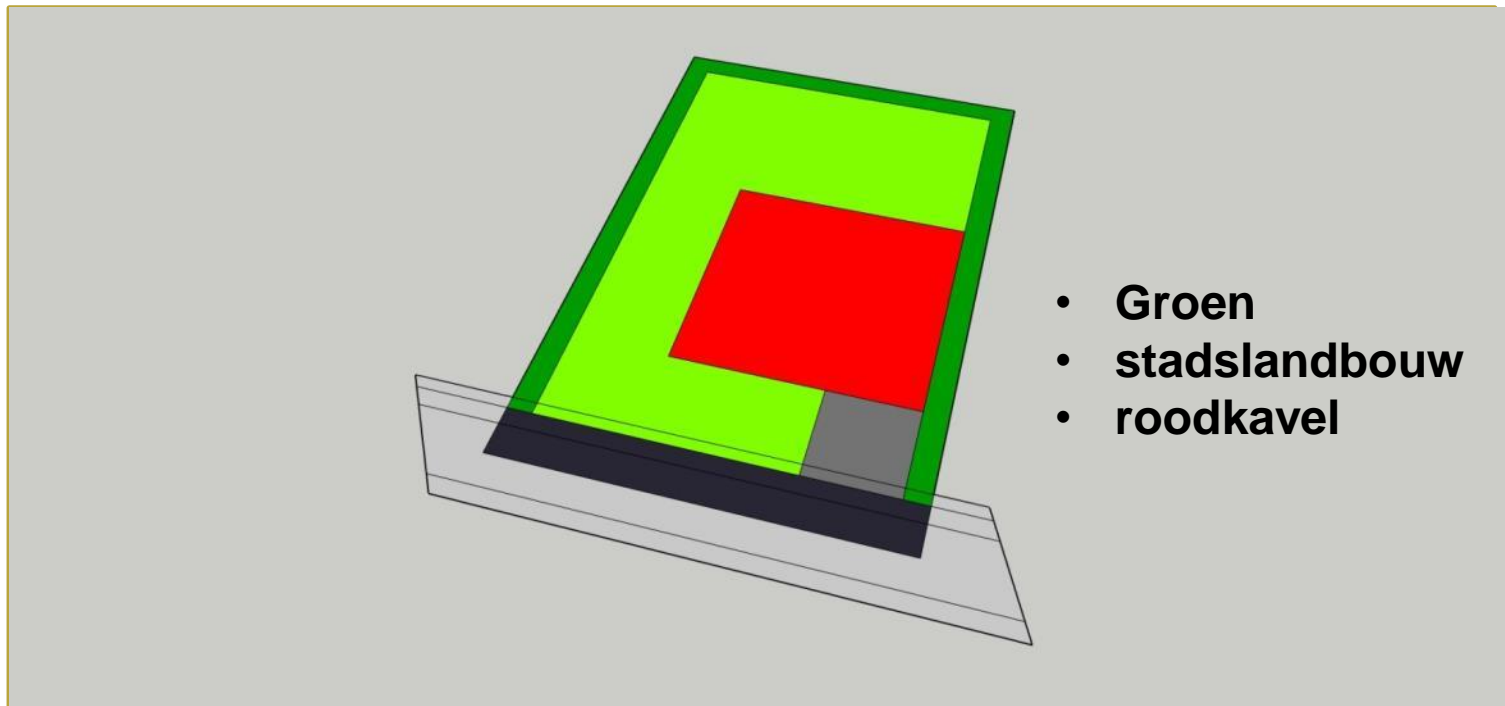


# Voorbeelden



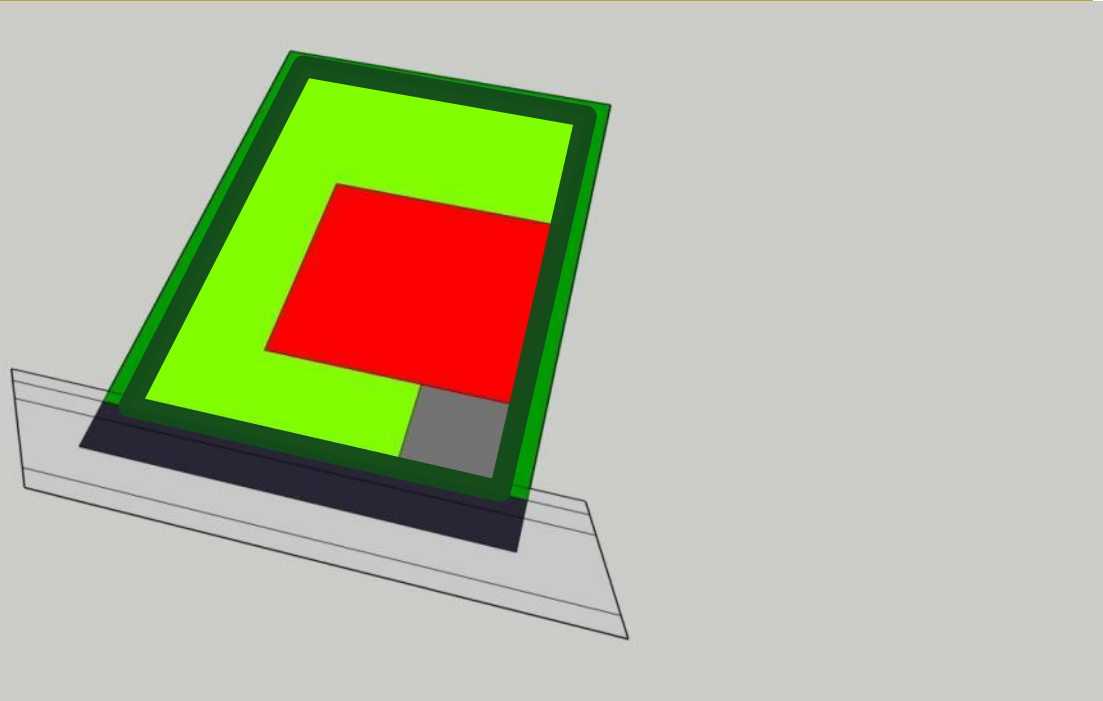


# Erfafscheidingen



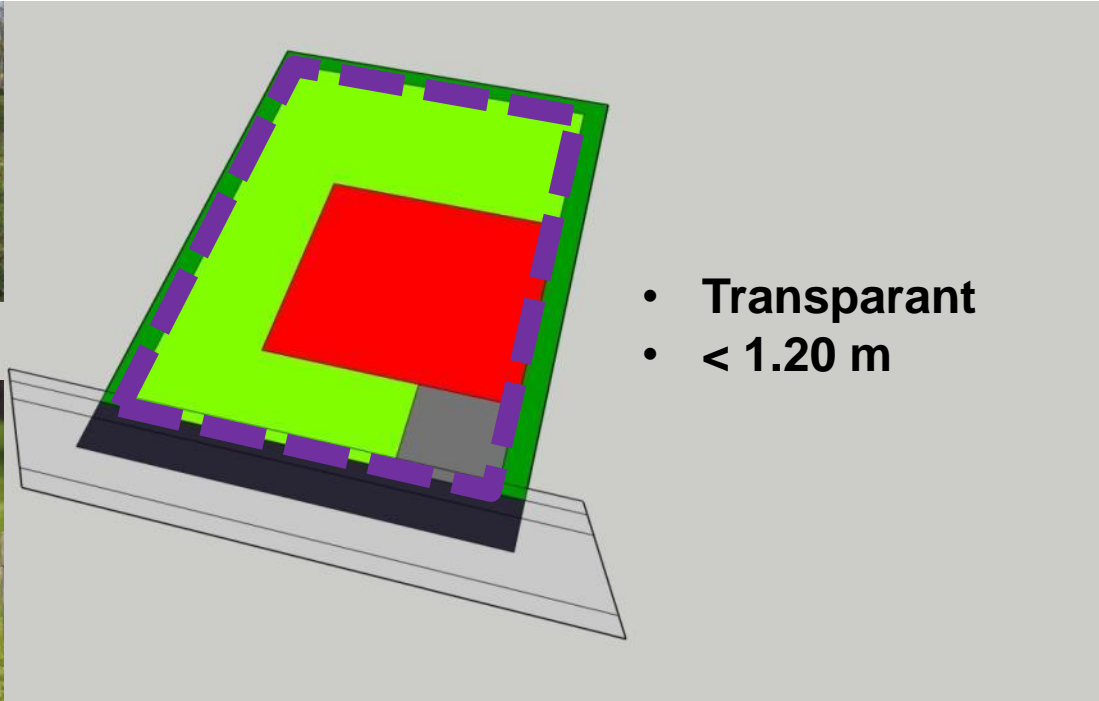


## Erfafscheidingen (groen)



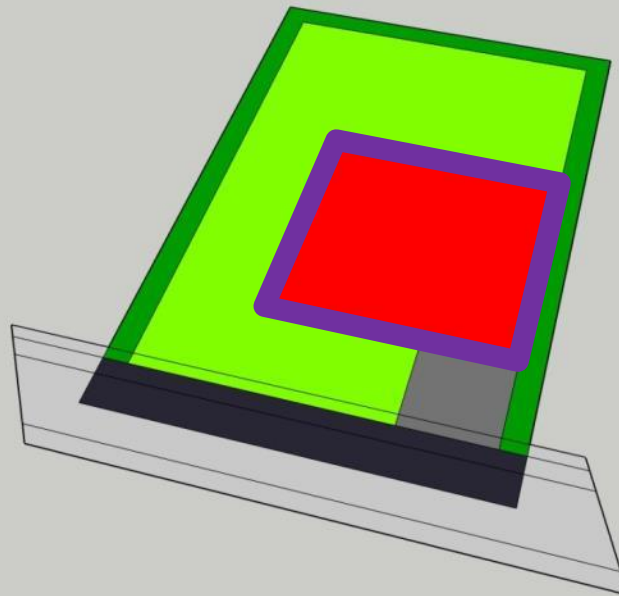
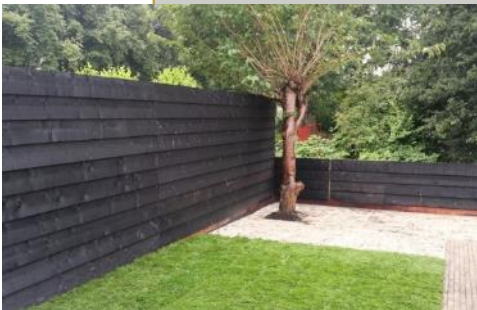


## Erfafscheidungen (landbouw)





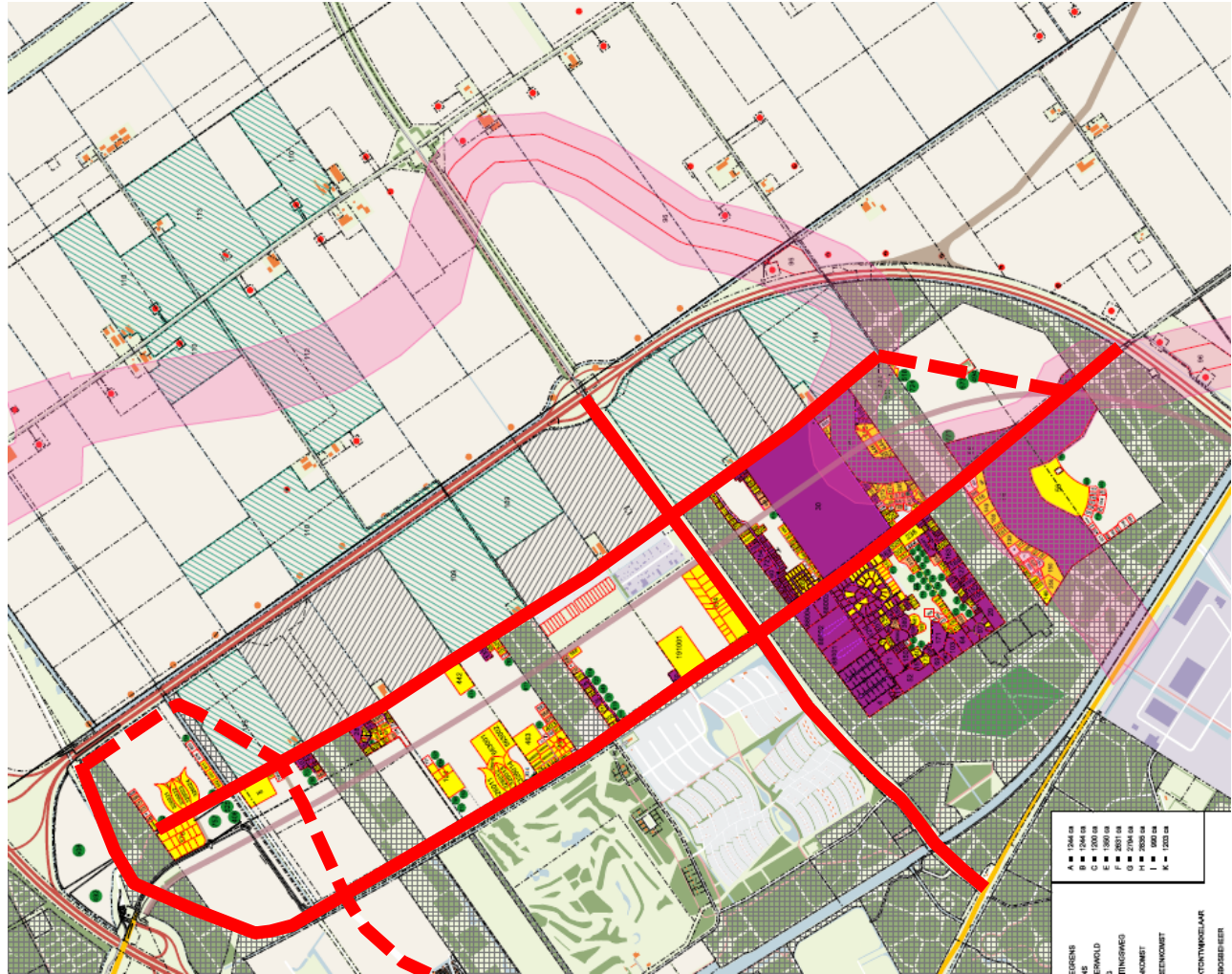
## Erfafscheidingen (roodkavel)



- vormvrij
- < 2.00 m



# Polderweg





# Kavelwegvereniging

**1 per weg(vak)**

**Aanleg**

**Beheer en onderhoud**

**Verdeelsleutel kosten**

**Periodieke bijdragen**

**Eigendomssituatie weg**







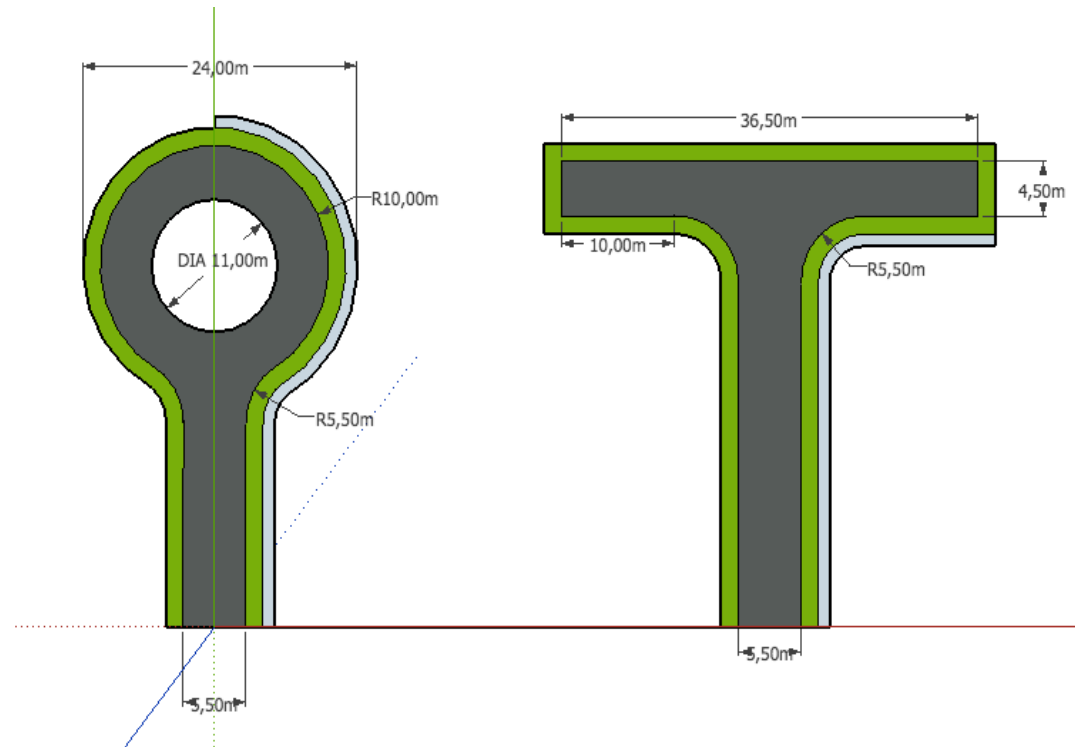
# Kavelweg

**Breedte**

**Keermogelijkheden**

**Aslast (10T)**

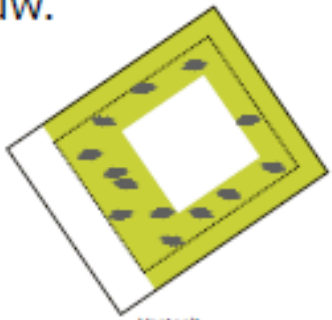
**Inrichting 50 km**



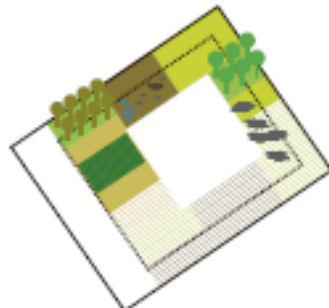


# Stadslandbouw – productief landschap

UW.



Vestelt



Gemengd gebruik

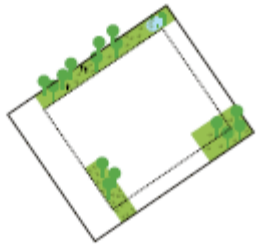


Akkerbouw

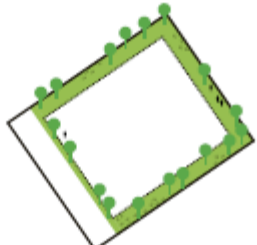




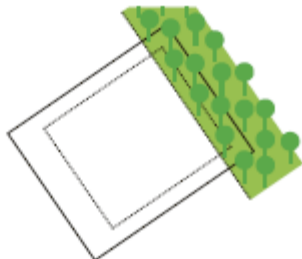
# Publiek toegankelijke groen



Parkjes en speeltuinen



Groen langs wegen en (fiets)paden

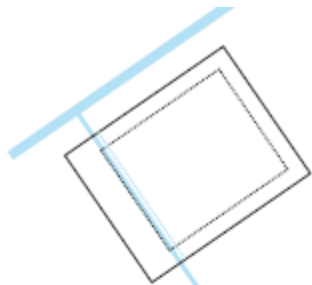


Transformatie van bestaand bos

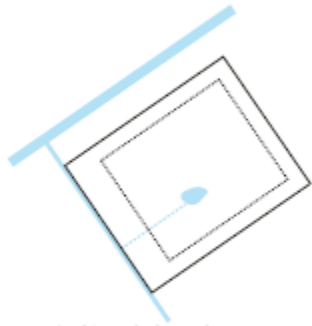




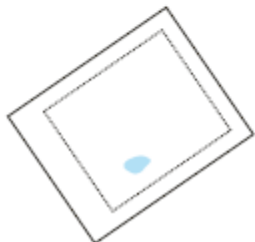
# Water



Verbreiden van het bestaande watersysteem



Aansluiten op het bestaande watersysteem



Eigen waterberging





# Afvalwater

**Vergunning**

**Systeemkeuze**

**Capaciteit**

**Aanleg**

**Onderhoud**

**Gedrag**

**Collectief-individueel**





## Energie / Data

**Elektra**

**Water**

**Data**





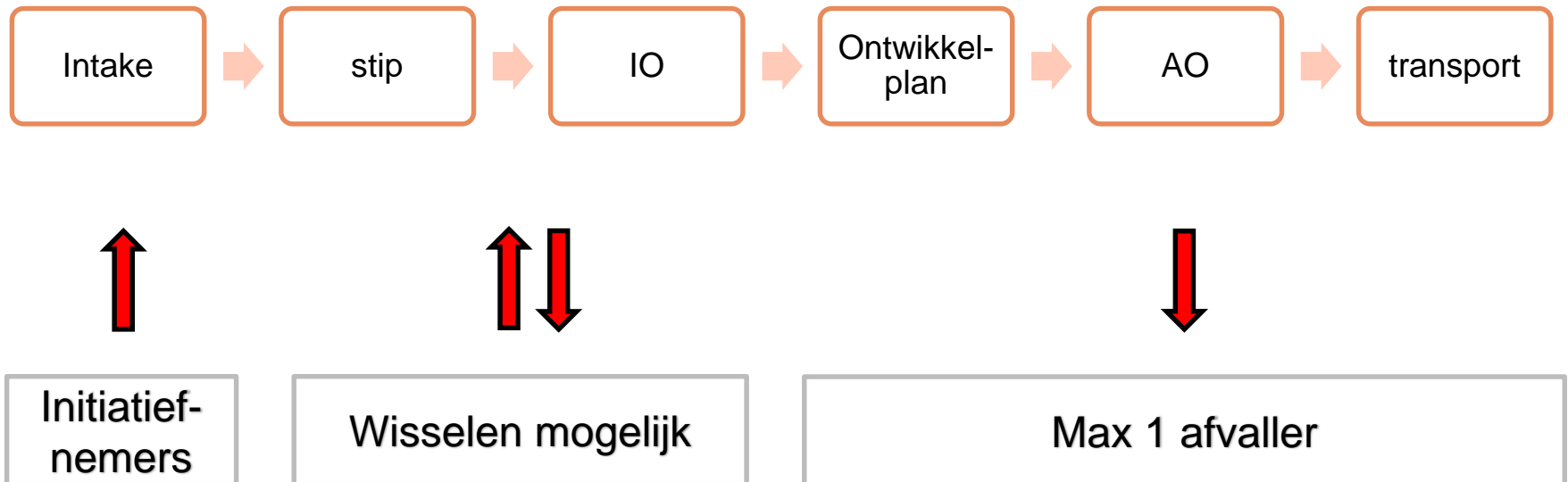
## Collectieven

**Schaalvoordeel**  
**Sociaal**  
**Eindgebruikers**





## deelnemers







## Vergunningvrij bijbouwen

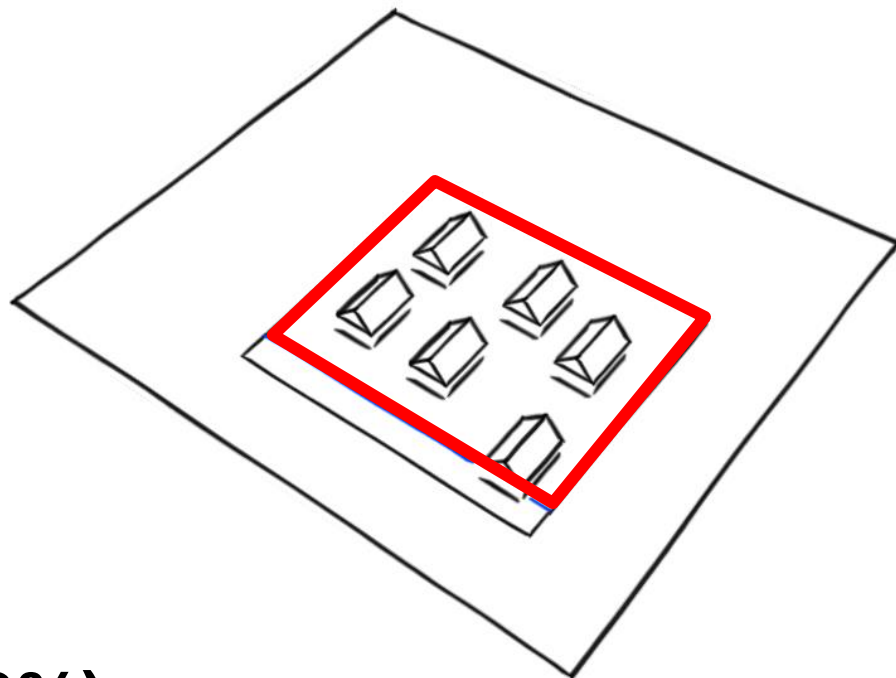
Alleen op roodkavel

Hoofdgebouw

Achtererf (1 m1 grens

Bebouwingsruimte

90 m<sup>2</sup> + max 150 m<sup>2</sup> (10%)





## Collectieven



**Lokatie**  
**Risico afvallers**  
**Aansprakelijkheid**  
**Vergunningvrij bouwen**  
**Termijnen**



## **Financiën (zie site)**

- **Grondprijs + Exploitatiebijdrage + archeologie**
- **Proceskosten, onderzoekskosten, evt. inhuur advies/bureaus**
- **Aanvraag omgevingsvergunning (leges)**
- **Pacht- en gewasschade bij onderzoek**
- **Notariële kosten en kadasterkosten bij levering grond**
- **Bouw- en woonrijp maken**
- **Realisatie gebouwen + functies gehele kavel**
- **Beheer en onderhoud**



## **Te zetten stappen**

- 1. Info-bijeenkomst**
- 2. Groene stip**
- 3. Intentieovereenkomst**
- 4. ontwikkelplan (< 1 maand na IO)**
- 5. Anterieure Overeenkomst (< 2 maanden na tekenen IO)**
- 6. Aanvraag omgevingsvergunning (incl. onderzoeken)**
- 7. Grondaankoop (12 maanden na AO)**
- 8. Realisatie**



## Financiën

Grondprijs (woningbouw)	€ 74,15	Jaarlijkse herziening 1 januari
(Incl. expl.bijdrage)	(€ 12,-)	raadsbesluit
Archeologie	€ 0,80 -€ 1,-	nacalculatie
<b>Betaalmoment</b>	<b>Expl.bijdr.</b>	<b>Grond + archeologie</b>
Plaatsen stip	borg	
Anterieure overeenkomst	10%	(- borg)
Aanvraag omgevingsvergunning	10%	
transportakte	80%	100%

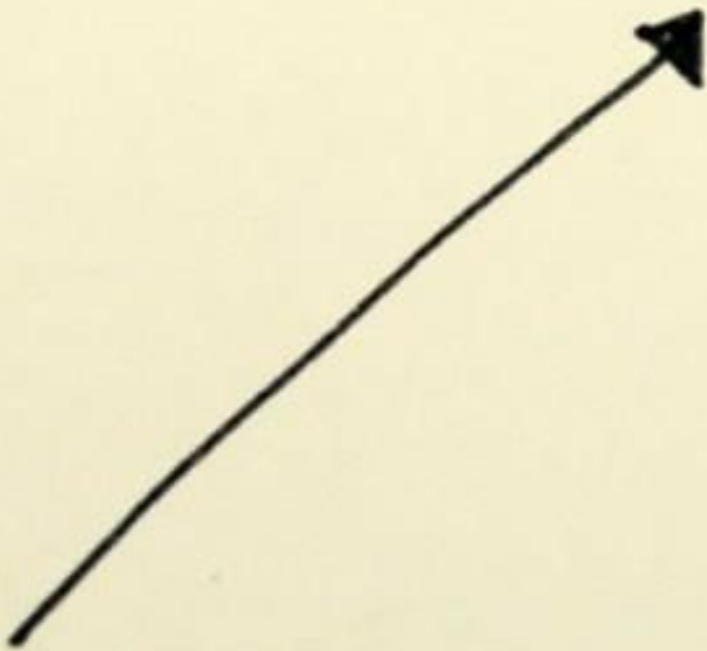


# Initiatievenkaart 4-4-2019

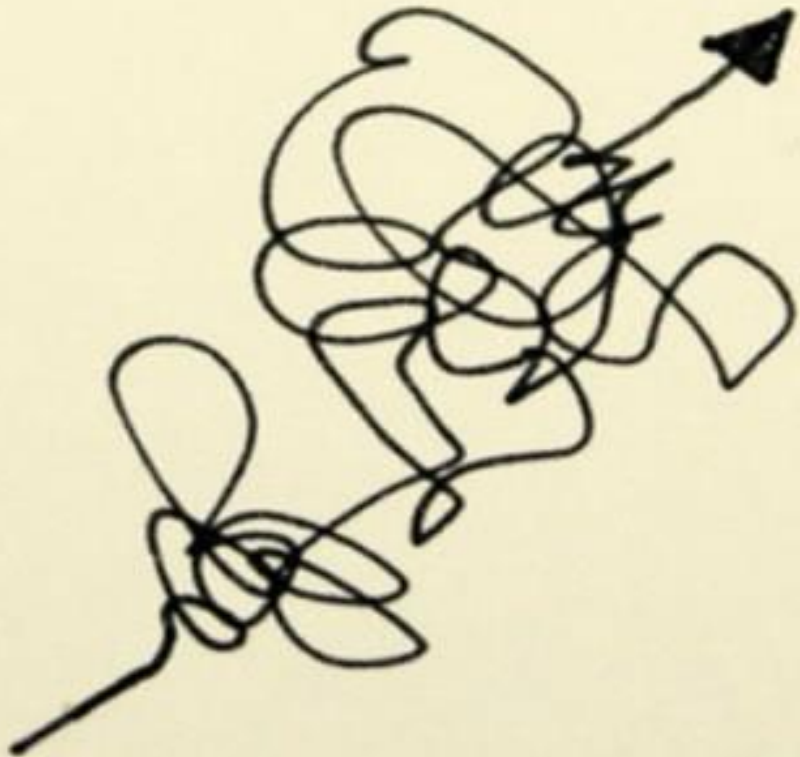




Expectations



Reality





# Verwachtingen







## Ervaringen initiatiefnemers



**Ruimte**  
**Vrijheid**  
**Groen**  
**Organisch**  
**Invloed**  
**Regelarm**  
**Prijs**



**Wachten**  
**Overleg / Intekenen**  
**Stadslandbouw**  
**Afvalwater**  
**Kavelwegen**  
**Doorwaadbaarheid**  
**Beheer**



**Nalezen ?**

**[www.maakoosterwold.nl](http://www.maakoosterwold.nl)**

**Aan de slag**

**Stappenplan**

**informatiebijeenkomst**

