

Beste initiatiefnemer en/of geïnteresseerde in Oosterwold,

Sinds begin februari hebben wij een aantal mails gestuurd over actuele onderwerpen rondom Oosterwold. Inmiddels hebben wij weer aanvullende informatie en willen dit graag via deze weg met u delen. De onderwerpen zijn:

1. **Nieuwe grondprijs**
2. **Structuurvisie versus bestemmingsplan**
3. **Schade bij het doen van onderzoek in het veld**
4. **Uitnodiging informatieavond op 13 april; 'grond verpacht aan de boer en bluswater voorziening'**
5. **Bankgarantie**
6. **Naamgeving Oosterwold** (met bijlage)
7. **Groene campus** (met bijlage)

1. Nieuwe grondprijs

In de mail van 18 februari jl. informeerden wij u over de overgangsregeling voor het hanteren van de nieuwe grondprijzen. We kunnen nu duidelijkheid geven over de hoogte van de nieuwe grondprijzen. Op 7 maart 2016 heeft het Bestuurlijk Overleg Oosterwold nieuwe grondprijzen vastgesteld voor de Rijksgronden in Oosterwold.

Op 5 juni 2014 is de Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold ondertekend, waarin de grondprijzen Oosterwold zijn vastgesteld. Indien de marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven is er mogelijkheid tot hertaxatie en wijziging van grondprijzen. Deze hertaxatie heeft in 2015 plaatsgevonden. Voor de beschikbaarstelling van gronden van het Rijksvastgoedbedrijf is het voldoen aan Europese regelgeving over staatssteun van groot belang. Om die reden is marktconformiteit een belangrijk uitgangspunt voor Oosterwold. De grondwaarde in Oosterwold is vastgesteld aan de hand van de methodiek die ertoe leidt dat de totale investering voor de in Oosterwold te realiseren woning vergelijkbaar is met de vrij op naam waarde van een vergelijkbare woning elders in Almere.

De recent uitgevoerde hertaxatie leidt tot hogere grondprijzen in Oosterwold ten opzichte van de in 2014 vastgestelde grondprijzen. Er zijn drie oorzaken voor de prijsstijging:

- Door de aantrekkende woningmarkt liggen de huidige VON-prijzen hoger dan in 2014. De bouwkosten en de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van de grond zijn veel minder snel gestegen. Dit leidt tot een hogere grondprijs;
- De waarde van stadslandbouw sluit aan op de agrarische waarde van de grond. Deze waarde van agrarische grond is gestegen. In aanvulling daarop is in 2015 de waarde van stadslandbouw op de standaardkavel wonen hoger gewaardeerd dan op de overige kavels;
- In 2014 was de veronderstelling dat in Oosterwold het beschikbare bouwrecht per woningbouwkavel niet volledig zou worden benut. De praktijk leert dat dit meestal wel het geval is. De hertaxatie sluit beter aan op de praktijk.

Dit leidt tot de volgende vastgestelde grondprijzen:

<i>Kaveltype</i>	<i>Oude grondwaarde (excl. BTW)</i>	<i>Nieuwe grondwaarde (excl. BTW)</i>
Generiek kavel (gewogen gemiddelde)	€ 13,46	€ 21,78
Uitgesplitst in kaveltypes		
<i>Standaardkavel Wonen</i>	€ 16,52	€ 27,89
<i>Standaardkavel Bedrijven</i>	€ 12,62	€ 15,83
<i>Standaardkavel Kantoren</i>	€ 11,98	€ 14,81

<i>Voorzieningen</i>	€ 18,25	€ 25,64
<i>Landbouwkavel</i>	€ 10,18	€ 14,77
<i>Landschapskavel</i>	€ 9,20	€ 12,20

Het Bestuurlijk Overleg Oosterwold heeft besloten in principe de volgende hertaxatie te doen in 2019 tenzij marktconformiteit een eerdere hertaxatie vereist. Tot die tijd worden de grondprijzen jaarlijks geïndexeerd.

De nieuwe grondprijzen zijn ingegaan vanaf het moment van besluitvorming door het Bestuurlijk Overleg op 7 maart 2016. De nieuwe grondprijzen gelden voor nieuwe initiatiefnemers. Voor initiatiefnemers die al actief waren in het gebied is er gelegenheid voor een overgangsregeling.

In aanvulling op de verwervingskosten voor grond betaalt een initiatiefnemer in Oosterwold een exploitatiebijdrage. In 2016 zal een actualisatie van de exploitatiebegroting Oosterwold plaatsvinden. Deze zal naar verwachting dit najaar ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad van Almere en Zeewolde. Tot dat moment hanteren we de huidige exploitatiebijdrage bij het tekenen van de Anterieure Overeenkomst.

2. Structuurvisie versus bestemmingsplan

In de mail van 18 februari jl. informeerden wij u over het later vaststellen van het bestemmingsplan. Wij kregen een aantal vragen waarom de structuurvisie niet als toetsingskader dient bij omgevingsvergunningsaanvragen, maar het door het college vastgestelde bestemmingsplan. Hierbij een toelichting.

Een structuurvisie is een beleidsinstrument dat alleen het bevoegd gezag bindt, in dit geval de gemeenten Almere en Zeewolde. Een bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel gemeentelijke overheid als burger. Vanaf de ter visie ligging van het bestemmingsplan krijgt het plan formele status (ook al is het plan nog niet vastgesteld door de gemeenteraad) en vindt toetsing van omgevingsvergunningen plaats op basis van het geldende en het ontwerp bestemmingsplan, het juridisch document. Hiermee overruled het bestemmingsplan de structuurvisie.

Het bestemmingsplan Oosterwold biedt op een aantal punten meer flexibiliteit voor initiatiefnemers dan de structuurvisie. Bijvoorbeeld als het gaat om de toepassing van de verschillenden percentages (verharding, water, stadslandbouw, etc) waarbij minimum en maximum percentages zijn opgenomen in plaats van gefixeerde percentages. Daarnaast is een groot aantal zienswijzen verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Vanuit dat perspectief is er door het college voor gekozen om het door het college goedgekeurde bestemmingsplan (zoals op onze website staat) als toetsingskader te benutten bij de afwijkingsprocedures die gevolgd moeten worden door initiatiefnemers totdat het bestemmingsplan (al dan niet in gewijzigde vorm) wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

De procedure van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan is een uitgebreide procedure met een voorhangprocedure. Dat laatste wil zeggen dat tijdens het ter inzage leggen van de ontwerpvergunning de gemeenteraad in de gelegenheid wordt gesteld de aanvraag te agenderen voor bespreking met het college. Daarmee kan de raad controleren of de vergunning al dan niet in strijd is met het planologische beleid dat zij voor ogen heeft voor Oosterwold.

Het door het college vastgestelde bestemmingsplan vindt u op onze website

<http://maakoosterwold.nl/publicaties/>

3. Schade bij het doen van onderzoek in het veld

In de mail van 18 februari jl. informeerden wij u over het teeltplan 2016 en bijbehorende gewasopbrengst van stichting ERF; het boerenbedrijf dat de grond pacht van het Rijksvastgoedbedrijf zolang de grond niet is verkocht. Hierbij werd een indicatie gegeven van de maximale gewasschade per hectare per perceel/ gewas. In aanvulling op deze informatie het volgende:

De genoemde prijzen in het overzicht zijn exclusief 6% BTW. De prijzen gelden ook als er bijvoorbeeld in juli of september onderzoek moet worden gedaan als er al gewassen in de grond staan. Het is slimmer om dan te wachten totdat de gewassen geoogst zijn als dat kan.

De lengte en breedte van de onderzoekssporen kunnen spoedig na het onderzoek in het veld door ERF worden vastgesteld, het moment van daadwerkelijk definitieve bepaling schade is afhankelijk van de situatie/ het gewas. Het is niet zo dat de grond tussen rupsbanden op voorhand afgetrokken kan worden, door bewerking verschuift de grond en er is altijd uitstraling naar de planten naast de sporen. Het gaat ERF er niet om niet geleden schade aan de voorkant te ontvangen en later te verrekenen, het gaat om de tijd die ze erin moeten steken en daadwerkelijke geleden schade. Afrekening is met stichting ERF in oktober.

Het is van belang om altijd voorafgaand aan het betreden van het land en het doen van onderzoek in het veld af te stemmen met ERF.

4. Informatieavond op 13 april; 'grond verpacht aan de boer en bluswater voorziening'

Zoals in onze vorige mailing al aangekondigd, organiseren we een informatieavond rondom de thema's 'Brandblusvoorzieningen' en 'Hoe om te gaan met de (nog niet geleverde) grond in Oosterwold'.

Deze avond zal plaatsvinden op **13 april a.s van 19.00 -21.30 uur**

Locatie: Burgerzaal, Stadhuisplein 2, 1315 HT Almere

De sprekers op deze avond zijn:

- Jaco Burgers, directeur biologisch landbouwbedrijf ERF *en*
- Maikel van der Hulst, specialist ruimtelijke ordening en infrastructuur Brandweer Flevoland

Zij zullen een verdere toelichting geven op de bovenstaande onderwerpen. Daarnaast is er de gelegenheid voor het stellen van vragen.

Wilt u bij deze avond aanwezig zijn, dan is het van belang dat u zich voor 6 april aanmeldt via: oosterwold@almere.nl onder vermelding van: 'informatieavond'.

5. Bankgarantie

We krijgen veel vragen over de bankgarantie en het blijkt voor veel initiatiefnemers lastig om een bankgarantie te hebben bij het tekenen van de Anterieure Overeenkomst. Initiatiefnemers die de grond van het Rijksvastgoedbedrijf via de gebiedsregisseuse Oosterwold kopen, hoeven geen bankgarantie af te geven tijdens het tekenen van de Anterieure Overeenkomst. De grond zal pas worden geleverd op het moment dat de exploitatiebijdrage volledig is betaald (10% bij ondertekening anterieure overeenkomst, 10% bij aanvraag omgevingsvergunning en 80% voorafgaand aan levering van de grond).

6. Naamgeving Oosterwold (met bijlage)

In de bijlage vindt u namens de naamgevingscommissie openbare ruimte van de gemeente Almere een uitnodigende brief.

7. Groene campus (met bijlage)

In de bijlage vindt u namens de gemeente Almere een uitnodiging om u aan te melden voor een gesprek met Simone Eijsink, programmamanager groene campus van de gemeente Almere. Dit is voor initiatiefnemers in Oosterwold die het leuk en zinvol vinden om mee te denken over het verder vorm geven van de groene campus gekoppeld aan de Floriade 2022, en de rol en kansen voor Oosterwold en haar initiatieven daarbij.

Bijlagen:

- brief van naamgevingscommissie openbare ruimte, gemeente Almere
- brief van gemeente Almere, programmamanager Groene Campus

Op <http://maakoosterwold.nl/publicaties/> vindt u informatie over:

- eerdere mails, zoals de mail van 18 februari 2016 inclusief bijlagen
- 'wat staat er in het ontwikkelplan'?
- Meest actuele bestemmingsplan

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 gebiedsorganisatie Oosterwold,

Ivonne de Nood

Gebiedsregisseur Oosterwold

Gebiedsorganisatie 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.