Beste initiatiefnemer en/of geïnteresseerde in Oosterwold,

In deze mail vind je de volgende onderwerpen:

1. **Informatieavond ERF en Brandweer op 13 april**
2. **Drone maakt beelden in Oosterwold**
3. **Aanvraag omgevingsvergunning**
4. **Wegprofiel in relatie tot nutspartijen - update**
5. **Windmolens langs de A27**
6. **Luchthaven Lelystad**
7. **Afwezigheid gebiedsteam Oosterwold tijdens de meivakantie**

**1. Informatieavond 13 april**

Zo’n 100 initiatiefnemers in Oosterwold waren aanwezig tijdens de informatieavond over ERF – welke de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf pacht zolang de grond nog niet is verkocht aan initiatiefnemers – en de brandweer. Dank voor de grote belangstelling en de vragen die zijn gesteld. De twee presentaties zijn terug te vinden op onze website <http://maakoosterwold.nl/publicaties/>

Op een later moment zullen we inhoudelijk terugkomen op de openstaande vragen die via de formulieren zijn gesteld.

**2. Drone maakt beelden in Oosterwold**

De provincie Flevoland doet dit jaar een experiment met drone-vluchten in de provincie bij uitvoerend werk. De provincie is ook één van de partners in Oosterwold. In onderling overleg is afgesproken dit jaar een paar keer drone-vluchten te maken boven Oosterwold. Hierbij worden de eerste uitvoerende werkzaamheden vastgelegd in het gebied van het Paradijsvogelbosje, Tureluur Noord en Zuid. De beelden publiceren we via onze facebook-pagina Maak Oosterwold en onze website. De beelden zijn vrij te gebruiken.

**3. Aanvraag omgevingsvergunning**

Een grote groep initiatiefnemers staat op het punt om binnen kort de omgevingsvergunning aan te vragen. Na het tekenen van de Anterieure Overeenkomst krijgt iedere initiatiefnemer de mogelijkheid een vooroverleg te voeren met de afdeling Vergunningen van de gemeente Almere. Zo mogelijk aangevuld met expertise van het Waterschap voor de aan te vragen watervergunning. De afdeling Vergunningen heeft inmiddels een mooie informatieve presentatie over wat er komt kijken bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en welke onderdelen daar in worden verwacht.

We krijgen veel vragen over de mogelijkheid van het ‘opknippen’ van de aanvraag omgevingsvergunning. Daarom hieronder daar apart een uitleg over.

Een aanvraag omgevingsvergunning in Oosterwold bestaat momenteel uit 3 delen:

* Watervergunning (doorlooptijd 13 weken + beroepstermijn)
* Afwijken bestemmingsplan (doorlooptijd 26 weken + beroepstermijn)
* Bouwactiviteiten (doorlooptijd 8 weken + beroepstermijn)

Het indienen kan op verschillende manieren

A. Compleet

De aanvraag kan als een geheel worden ingediend, met binnen de aanvraag verschillende activiteiten. Het voordeel hiervan is dat er slechts een aanvraag is die door de gemeente Almere behandeld moet worden. Het nadeel is dat de aanvraag op alle drie de onderdelen compleet moet worden ingediend om een vergunning te kunnen verlenen. De behandeltermijn voor deze aanvraag is 26 weken, plus 6 weken beroepstermijn.

B. Splitsen water en bouwen

Een andere optie is om de aanvraag voor de watervergunning als afzonderlijke aanvraag in te dienen. En dat de aanvraag voor de bouwactiviteiten samen met de benodigde ontheffing (afwijken bestemmingsplan) als 1 aanvraag wordt ingediend. Het voordeel hierbij voor de gemeente Almere is dat geen afstemming nodig is met het Waterschap. Ook bij deze aanvraag moeten alle gegevens gelijk met de aanvraag worden ingediend om een vergunning te kunnen verlenen. Bij het bouwdeel moeten de sonderingsgegevens bij de aanvraag worden ingediend anders kan niet worden gestart met de behandeling van dit deel. Om uiteindelijk de vergunning ter inzage te kunnen leggen, mogen er geen weigeringsgronden meer zijn. Dit betekent dat dus ook het bouwdeel gereed moet zijn. Later aanleveren is geen optie.

C. Alles opknippen

De laatste optie is om drie losse deelvergunningen aan te vragen, dit is voor veel initiatiefnemers interessant. De aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan kan als deelvergunning worden ingediend. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig, de relevante onderzoeken en een goede situatietekening. Deze aanvraag kent een doorlooptijd van 26 weken + 6 weken beroepstermijn. Na 4 maanden kan dan de aanvraag ingediend worden voor de bouwactiviteiten. Deze aanvraag kent slechts een doorlooptijd van 8 weken en kan dan gelijk met de aanvraag voor het afwijken verleend worden. Een voordeel hiervan is dat initiatiefnemers op deze manier 4 maanden extra tijd hebben om alle bouwwerken bouwkundig door te rekenen en daarna ook extra tijd hebben om de noodzakelijke onderzoeken uit te voeren zoals sonderen.

Een kadastrale aanduiding is noodzakelijk bij de vergunningaanvraag. Het blijkt dat een ‘willekeurig’ sectie en nummer volstaat om het aanvraagformulier volledig in te kunnen vullen. Het is raadzaam om als sectieletter de C te gebruiken (die geldt voor Oosterwold). In het opmerkingenveld na de kadastrale gegevens kan een nadere omschrijving van de locatie van de aanvraag worden gegeven. Dat kan dan het initiatiefnummer zijn + het perceelnummer wat landbouwkundig wordt gebruikt (zie teeltschema ERF op onze website).

**Tot slot !** Initiatiefnemers die onder de overgangsregeling grondprijzen vallen en daar gebruik van hebben gemaakt, moeten voor 31 december 2016 hun aanvraag omgevingsvergunning indienen. Als op dat moment het nieuwe bestemmingsplan nog niet in werking is getreden en er wordt gekozen voor het opknippen van de aanvraag, dan dient het afwijkingsdeel voor 31 december 2016 te zijn aangevraagd en het deel voor de bouwactiviteiten voor 30 april 2017, zodat beide onderdelen gelijktijdig de eindstreep kunnen halen. Indien dit niet gebeurt, geldt automatisch de dan geldende grondprijs. Als het nieuwe bestemmingsplan wel in werking is getreden moet de aanvraag omgevingsvergunning en daarmee ook de bouwactiviteit dus voor 31 december 2016 zijn ingediend.

**4. Wegprofiel in relatie tot nutspartijen – update**

In eerdere mails informeerden we over de nutspartijen – Vitens, Alliander en Reggefiber – die onder voorwaarden tot uitvoering overgaan in de eerste drie gebieden. Eén van de voorwaarden is dat deze partijen alleen in combi uitvoeren aan één zijde van de kavelweg. Dit bespaart kosten. Er is dus geen sprake van uitvoering aan twee kanten van de weg of geheel of gedeeltelijk onder de kavelweg zelf. De consequentie hiervan is dat de benodigde ruimte aan één zijde van de weg bij aanleg en onderhoud 2,5 meter vanaf de zijkant van de weg vergt. Dit is opgebouwd uit 1 meter vanaf de zijkant van de weg vrijhouden/ werkruimte, 0,80 cm met de ligging van kabels en leidingen, 0,70 cm werkruimte. De werkruimtes zijn alleen nodig bij aanleg en onderhoud van de kabels en leidingen. Binnen twee meter vanaf de buitenste leiding mogen geen bomen komen.

Op de 2,5 meter wordt het zakelijk recht gevestigd, bestaande uit een recht van opstal voor het deel waar de kabels en leidingen komen te liggen en een erfdienstbaarheid voor het deel wat aanvullend nodig is voor aanleg en onderhoud. Het is niet noodzakelijk dat de gehele 2,5 meter een berm wordt. We houden bij de ontwikkelplannen dan ook nog steeds aan dat elke initiatiefnemer 2,75 weg + 1,5 meter berm opneemt in de plannen als onderdeel van de % verharding/infra. De extra meter kan op meerdere manieren worden gelabeld, afhankelijk van de plannen; stadslandbouw, publiek groen of verharding/infra. Het is mogelijk om laag wortelende beplantingen, gewassen of half verhardingen toe te passen op dit stuk. Bij toekomstige werkzaamheden van nutspartijen zal dit aan de kant worden gelegd. Bewoners moeten het zelf weer terugplaatsen.

Een andere belangrijke voorwaarde is dat het zakelijk recht wordt gevestigd op grond van het Rijksvastgoedbedrijf, zodat het automatisch wordt doorgelegd naar nieuwe initiatiefnemers bij verkoop van de grond. Dit scheelt administratie en kosten. Tot slot, een kavelwegvereniging met deugdelijke statuten en een huishoudelijk regelement is ook een belangrijke voorwaarde. Hier wordt onder andere geregeld wie het aanspreekpunt is, hoe een machtiging werkt zodat niemand het proces kan frustreren door niet in te stemmen. Als initiatiefnemer ben je verplicht mee te werken aan de gezamenlijke kavelweg en het faciliteren van de nutsen, maar je bent niet verplicht om een huisaansluiting aan te vragen.

De kosten voor de aanleg van de hoofdaansluitingen worden door de nutspartijen betaald. Tenzij blijkt dat door de organische manier van bouwen/ ontwikkelen extra kosten gaan ontstaan, dan moeten de initiatiefnemers gezamenlijk die meerkosten betalen. Voor huisaansluitingen gelden de reguliere tarieven. Initiatiefnemers moeten zelf een aanvraag doen.

Het blog van Frank Meijers geeft mooie informatie over de profielen en detailtoelichtingen: <https://oosterwold.wordpress.com/2016/03/15/nutsen-kabeltrace-25-m/>

Tot slot, nog een tip van één van de initiatiefnemers over de kavelweg; haakse hoeken levert problemen op voor bouwverkeer, maar ook ander verkeer. Advies is om bochten het liefst in 45 graden te leggen en radius > 9 meter.

**5. Windmolens langs de A27**

We krijgen de laatste tijd vragen over de plannen rondom windmolens langs de A27 in Oosterwold. Hieronder een toelichting.

De windvereniging Zeewolde is in samenwerking met het ministerie van Economische Zaken bezig met het realiseren van een windpark, onder andere langs de A27. Zie voor meer informatie de landelijke website: <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/windpark-zeewolde>

De provincie Flevoland heeft in samenwerking met de gemeenten Zeewolde en Almere eerder al de plaatsingszones bepaald. De gemeente Zeewolde en Almere wensen de plaatsing van windturbines te combineren met de snelweg, om zo de milieucontouren met de windturbines te combineren. Dit principe is in de intergemeentelijke structuurvisie van Oosterwold uit 2013 beschreven.

De provincie Flevoland heeft de plaatsingszones in een regionaal windplan opgenomen, daar is eind vorig jaar inspraak op geweest die is aangekondigd in de lokale huis-aan-huisbladen. Zie voor meer informatie de website van de provincie: <https://www.flevoland.nl/Wat-doen-we/Energie/Windenergie>

De windvereniging Zeewolde organiseert zelf informatieavonden over de voorgenomen plannen. De windvereniging zal ook financiële participatie mogelijk maken zodat de lusten en lasten van het nieuwe windpark verdeeld worden. Gebiedsteam Oosterwold heeft aangeboden eventuele informatie hierover actief te willen verspreiden onder bij ons bekende initiatiefnemers in Oosterwold.

**6. Luchthaven Lelystad**

We krijgen af en toe ook vragen over de consequenties van toekomstige ontwikkeling van luchthaven Lelystad op Oosterwold. Hieronder een toelichting.

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 Aiport 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/>

**7. Afwezigheid gebiedsteam Oosterwold tijdens de meivakantie**

Het gebiedsteam Oosterwold is van 27 april tot en met 6 mei zeer beperkt aanwezig. Telefonisch is het team niet bereikbaar en e-mails zullen vanaf 9 mei weer worden beantwoord.

Deze en eerdere mails aan alle initiatiefnemers en bij ons geregistreerde geïnteresseerden zijn te vinden op onze website <http://maakoosterwold.nl/publicaties/>

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.*