

Beste initiatiefnemer en/of geïnteresseerde in Oosterwold,

In deze mail onderstaande onderwerpen.

- 1. Besluitvorming evaluatie en vervolg gebiedsontwikkeling Oosterwold**
- 2. Chw Bestemmingsplan Oosterwold + checklist omgevingsvergunning**
- 3. Zakelijk recht rijksgronden eerste fase ten behoeve van realisatie nutsvoorzieningen**
- 4. Oproep: initiatiefnemers die willen meedenken over waterbeheer**
- 5. Meerwaardebepaling in koopovereenkomst**
- 6. Initiatievenkaart en niet uitgeefbare grond**
- 7. Afwezigheid gebiedsteam Oosterwold tijdens kerstperiode**

1. Besluitvorming evaluatie en vervolg gebiedsontwikkeling Oosterwold

Vorige week donderdag, 15 december, hebben de gemeenteraden van Zeewolde en Almere ingestemd met het raadsvoorstel over de evaluatie en het vervolg gebiedsontwikkeling Oosterwold. Een mooie mijlpaal! Dit betekent dat de gebiedsontwikkeling Oosterwold de komende drie jaar zal worden voortgezet binnen de eerste fase. Over drie jaar zal opnieuw een evaluatie plaatsvinden met als doel om een besluit te kunnen nemen over openstelling van een tweede fase per 1 januari 2021. De komende drie jaar zal een aantal opdrachten worden uitgewerkt, zoals verwoord in het raadsvoorstel.

Door de gemeenteraad van Almere is tevens een motie aangenomen, waarin het college wordt verzocht er op toe te zien dat verkoop- en ontwikkelregels ten aanzien van projectmatige ontwikkelingen aangescherpt blijven en worden, in die zin dat het uitgangspunt “de initiatiefnemer als eindgebruiker” gewaarborgd blijft. Zie bijlage.

2. Chw Bestemmingsplan Oosterwold + checklist omgevingsvergunning

Er zijn beroepen ingediend tegen het Chw bestemmingsplan Oosterwold door 2 appellanten. Er zijn geen verzoeken om voorlopige voorziening ingediend. Dat zou betekenen dat het bestemmingsplan op 15 december in werking is getreden. Maar dat weten we pas 100% zeker op 22 december. Tot één week na de ter inzage termijn kunnen er nog (per post) ontvankelijke beroepschriften inkomen bij de Raad van State.

Vanaf het moment van inwerking treden van het Chw bestemmingsplan Oosterwold is er geen aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het (oude) bestemmingsplan meer nodig. De goede ruimtelijke onderbouwing – die tot dusver moest worden ingediend - hoeft dan ook niet meer te worden aangeleverd. Om te voorkomen dat er bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten zaken vergeten worden, is er een checklist ontwikkelregels opgesteld door de afdeling vergunningen. Zie bijlage. Op deze manier wordt voorkomen dat gegevens worden vergeten bij het indienen die noodzakelijk zijn om een goede toetsing aan het bestemmingsplan uit te kunnen voeren.

3. Zakelijk recht rijksgronden eerste fase ten behoeve van realisatie nutsvoorzieningen

Afgelopen maanden is een bijzonder construct uitgewerkt om de realisatie van nutsvoorzieningen op rijksgronden in de eerste fase van Oosterwold voor initiatiefnemers mogelijk te maken, conform de eerder gecommuniceerde voorwaarden. <http://maakooosterwold.nl/wp-content/uploads/2014/03/mailling-21-06-16.pdf>. Afgelopen vrijdag is de opgestelde akte voor zakelijk opstalrecht door alle betrokken partijen – Rijksvastgoedbedrijf, Vitens, Liander en Reggefiber – formeel goedgekeurd. Dit heeft heel wat voeten in aarde gehad, maar ik ben blij dat dit is gelukt; een enorme mijlpaal!

Het gevestigde zakelijk recht is in feite een ‘loos’ recht welke wordt geactiveerd op het moment van verkoop van rijksgrond. Bij iedere levering van een stukje rijksgrond aan een initiatiefnemer of een kavelwegvereniging wordt het zakelijk recht dus doorgelegd. Het zicht op levering van grond biedt de nutspartijen het comfort om met de kavelwegvereniging afspraken te maken over de aanleg van drinkwater, elektra en glasvezel langs de betreffende kavelweg.

4. Oproep: initiatiefnemers die willen meedenken over waterbeheer

Waterschap Zuiderzeeland werkt samen met de Erasmus Universiteit aan een onderzoek naar bewoner initiatieven in waterbeheer. Het onderzoek heeft speciale aandacht voor Oosterwold. Voor het waterschap

draagt het onderzoek bij aan een verkenning naar een strategie voor waterbeheer. Het is voor het waterschap belangrijk dat initiatiefnemers daar ook betrokken bij zijn.

Op vrijdag 23 december zal Prof. dr. Arwin van Buuren een aantal initiatiefnemers interviewen voor zijn onderzoek. Het interview zal in de ochtend op het gemaal de Blocq van Kuffeler in Almere zijn, tijdens de inloopochtend. Bent u geïnteresseerd om input te geven aan het onderzoek? Stuur dan een mail naar oosterwold@zuiderzeeland.nl.

5. Meerwaardebepaling in koopovereenkomst

Als gebiedsorganisatie krijgen we de laatste tijd regelmatig vragen over de meerwaardebepaling die is opgenomen in de koopovereenkomst (artikel 2 lid 7 van de overeenkomst). In de bijlage hebben we de tekst van dit artikel opgenomen, inclusief bijlage D van de overeenkomst.

In Oosterwold zijn verschillende kaveltypes beschikbaar met ieder hun eigen waarde. Deze prijs is marktconform: de waarde is bepaald rekening houdend met de staat waarin de kavel wordt geleverd (landbouwgrond met omgevingsvergunning), de ontwikkelregels Oosterwold en de maximale bebouwingmogelijkheden en het gebruik die daar per kaveltipe bij horen.

Met iedere initiatiefnemer rekenen wij het kaveltipe af waarvoor wordt gekozen. Het ontwikkelplan en de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan de spelregels en bebouwingmogelijkheden behorend bij dit kaveltipe. Nu kan het gebeuren dat een initiatiefnemer na bebouwing en ingebruikname van het kavel de bestemming (of het kaveltipe) wijzigt. Als dit een kaveltipe is met een hogere waarde, dan passen wij de meerwaardeberekening toe. Daarbij is ook rekening gehouden met de investeringen die de initiatiefnemers voor eigen rekening nemen (waaronder bouwrijp maken en woonrijp maken).

Als de eigenaar/initiatiefnemer van een landbouwkavel bijvoorbeeld besluit zijn kavel te bebouwen conform de regels van het standaardkavel (omzetting van een landbouwkavel in een standaardkavel wonen), dan kan dat zolang er ruimte is voor extra standaardkavels (in totaal 73% van de totaal beschikbare grond in Almere).

Een initiatiefnemer zal dus nooit 'zomaar' geconfronteerd worden met een afrekening van meerwaarde, dit zal altijd het gevolg zijn van keuzes die hij zelf maakt over het gebruik van een kavel.

6. Initiatievenkaart en niet uitgeefbare grond

Op verzoek van initiatiefnemers plaatsen we wat vaker een actuele initiatievenkaart op onze website. Daar kunnen altijd kleine foutjes in zitten. Het is een tijdsopname, bijna elke dag verandert er wel wat op de kaart in onderlinge afstemming met initiatiefnemers. Op het blog van Femme, Jos en de kinderen las ik de vraag wat de grote niet uitgeefbare gebieden zijn – de zwart/grijs gearceerde vlakken tegen de snelweg aan. Dit zijn rijksgronden waar een reguliere – langjarige – pacht op zit, daarom zijn deze gebieden nu niet uitgeefbaar voor initiatieven in Oosterwold. Ze liggen wel in de eerste fase. Wanneer zich ergens de komende jaren mogelijkheden voordoen om de huidige reguliere pacht om te zetten in de zogenaamde 'geliberaliseerde pacht', dan zal dat gebeuren. De rijksgronden die nu worden uitgegeven via de gebiedsregisseur kennen ook een geliberaliseerde pacht die jaarlijks opzegbaar is.

De groen gearceerde gebieden binnen de eerste fase zijn in eigendom van ontwikkelaars of corporaties. Verkoop van deze gronden verloopt niet via de gebiedsregisseur. Wel vindt afstemming en gesprek plaats over ontwikkelplannen en zal een anterieure overeenkomst worden gesloten voor de exploitatiebijdrage. Op dit moment is bij ons bekend dat op één kavel echt concreet sprake is van vergevorderde plannen. Dat is het groen gearceerde kavel langs de Vogelweg en A27. We verwachten dat binnen een paar maanden deze partijen (AM/Heijmans) hun plannen – conform ontwikkelregels Oosterwold - zullen presenteren.

7. Afwezigheid gebiedsteam Oosterwold tijdens kerstperiode

In de week van kerstmis – 26 tot en met 30 december – is het gebiedsteam Oosterwold niet bereikbaar per telefoon of e-mail. In de week van 2 januari is een deel van het team weer bereikbaar en proberen we zo veel mogelijk e-mails en telefoontjes te beantwoorden.

Tot slot, zoals eerder bericht, werken we per 1 januari 2017 met geïndexeerde grondprijzen en een geactualiseerde exploitatiebijdrage. Hou er dus rekening mee dat de bedragen in de intentieovereenkomsten uit 2016 verschillen ten opzichte van die in de anterieure overeenkomsten die we in 2017 sluiten.

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 – alvast hele fijne feestdagen toegewenst!

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.