

Oosterwold

Waar je samen bouwt
en samen oogst



Informatiebijeenkomst 22 oktober 2024, 8 standaardkavels wonen

Annemieke van Schaik, Gebiedsteam Oosterwold

Programma informatiebijeenkomst

Uitgifteronde 8 standaardkavels wonen september 2024

- Oosterwold
- Doe-het-zelf-gebiedsontwikkeling
- Wonen in je moestuin
- Lessen in de praktijk
- Deze ronde: 8 standaardkavels wonen
- ‘Good to know’
- Proces van start tot transport
- Stappen vanaf nu
- Vragen?





Maximale vrijheid



Organische ontwikkeling



Continu groen landschap



Stadslandbouw



Duurzaam en zelfvoorzienend



Financieel stabiel

Doe-Het-Zelf gebiedsontwikkeling

- Andere rol overheid en initiatiefnemer
- Overheid faciliteert
- Geen blauwdruk, eindbeeld, concreet plan
- De eindgebruiker ontwikkelt zelf, ook de wijk
- Keuzevrijheid kavel én omgeving (*geldt ook voor je burens*)
- Samen met je burens -> Kavelwegvereniging
- Bouwen aan een gemeenschap
- Zelf verantwoordelijk ontwikkeling & beheer/onderhoud
- Braakliggende grond in de buurt, kan van alles worden:
 - Bestaande kavels kunnen nog gesplitst
 - Voorzieningen zoals Beschermd Wonen Plus
 - Bedrijven





Ontwikkeregels, art 13 Bestemmingsplan

- Art. 13 BP: Alles zoals
- Kaveltypes
 - Kavelsamenstelling
 - FAR
 - Functies

Type kavel	Maximum percentage per kavelttype
Standaardkavel	73,0%
Landbouwkavel	10,0%
Landschapskavel	17,0%

13.6 Kavelsamenstelling
 Met een omgevingsvergunning wordt de kavelsamenstelling per kavel vastgelegd. Daarbij omgevingsvergunning vastgelegde kavelsamenstelling wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal / Maximaal	Standaard	Landbouw	Landschap
Roodkavel	Maximaal	25,0%	7,0%	6,0%
Verharding / infra	Maximaal	11,0%	5,0%	5,0%
Groen - natuur	Minimaal	0,0%	0,0%	80%
Groen - verspreid	Minimaal	7,0%	1,5%	1,5%
Water	Minimaal	2,0%	1,5%	2,3%
Stadslandbouw	Minimaal	50,0%	80,0%	0,0%

Tabel 1: Kavelsamenstelling

Binnen het gehele plangebied geldt per functie het volgende

Functie	Maximum percentage per functie
Wonen	61%
Bedrijven	29%
Kantoren	4,5%
Voorzieningen	5,5%

1.37 floor area ratio
 het percentage aan bruto vloeroppervlakte bebouwing ten opzichte van de bebouwbare oppervlakte;

FAR 50%

Bebouwing op 1,5 m

Bebouwing op 1,5 m en 4,5 m

FAR 100%

Bebouwing op 1,5 m

Bebouwing op 1,5 m en 4,5 m

Bebouwing op 1,5 m, 4,5 m, 7,5 m en 10,5 m



Wonen in je moestuin.....

Standaardkavel wonen

- Stadslandbouw
- Roodkavel
 - BVO (50% rood = **max 12,5% kavel**)
- Weg, infrastructuur
- Groen/doorwaadbare zone
- Water
- Marge

50 % (min.)

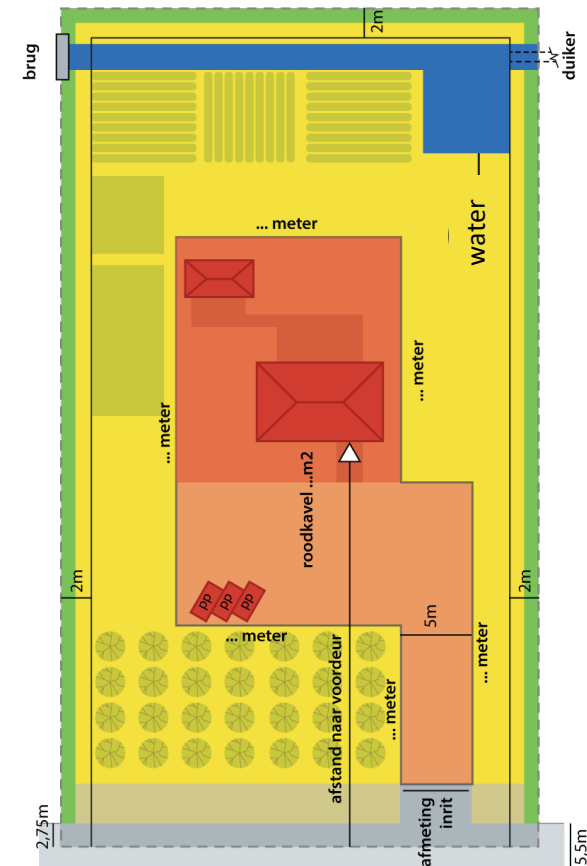
25 % (max.)

11 % (max.)

7 % (min.)

2 % (min.)

5 %

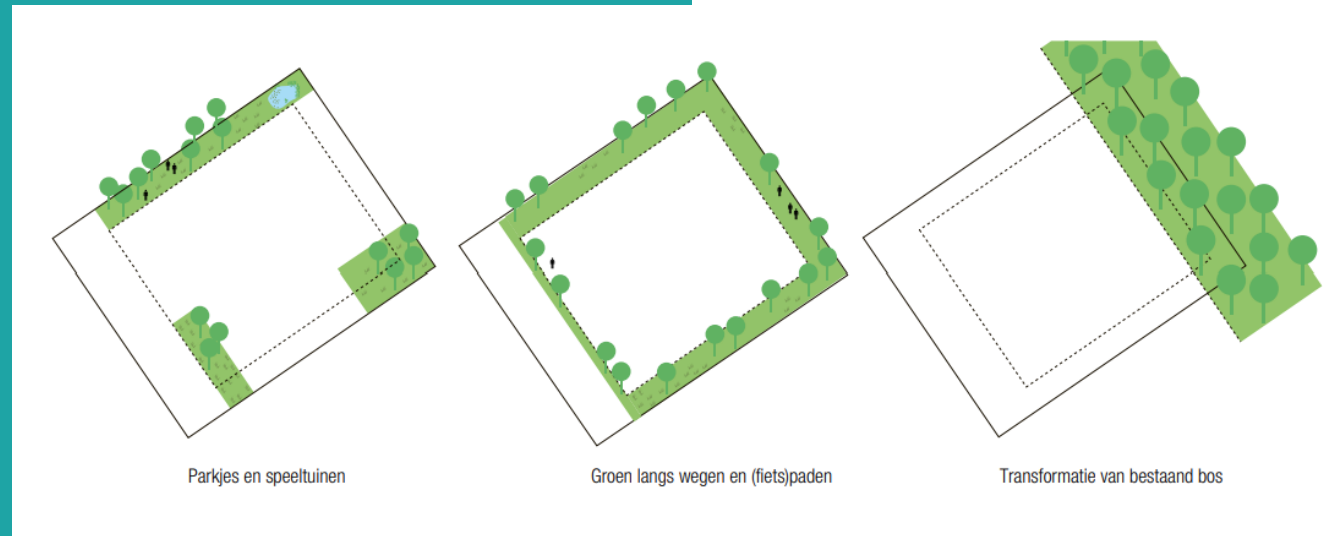


Stadslandbouw

- Voedsel produceren op 50% kavel
- Wat is Stadslandbouw op bv 1.000m²?
NIET: 3 fruitbomen met robotmaaier
WEL: 80 fruitbomen en wollige grasmaaier
- ‘Menukaart Stadslandbouw’
 - Individueel -> alles zelf doen
 - Samen met ‘de buren’
 - Coöperatie Stadslandbouw
 - Stadsboer of Herenboer doet het voor je
 - Zoek samenwerking in het gebied!
- Planning en handhaving in de toekomst



Publiek toegankelijk groen

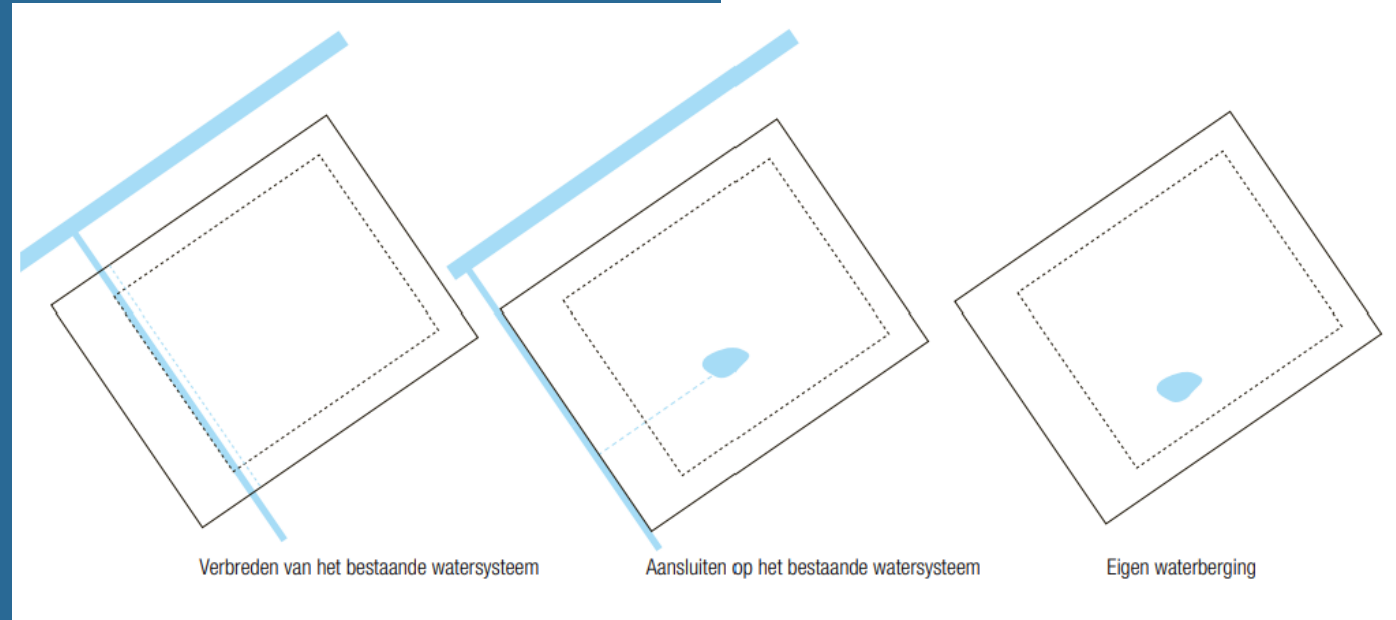


Parkjes en speeltuinen

Groen langs wegen en (fiets)paden

Transformatie van bestaand bos

Watersysteem en waterberging



Lessen tot nu toe in praktijk

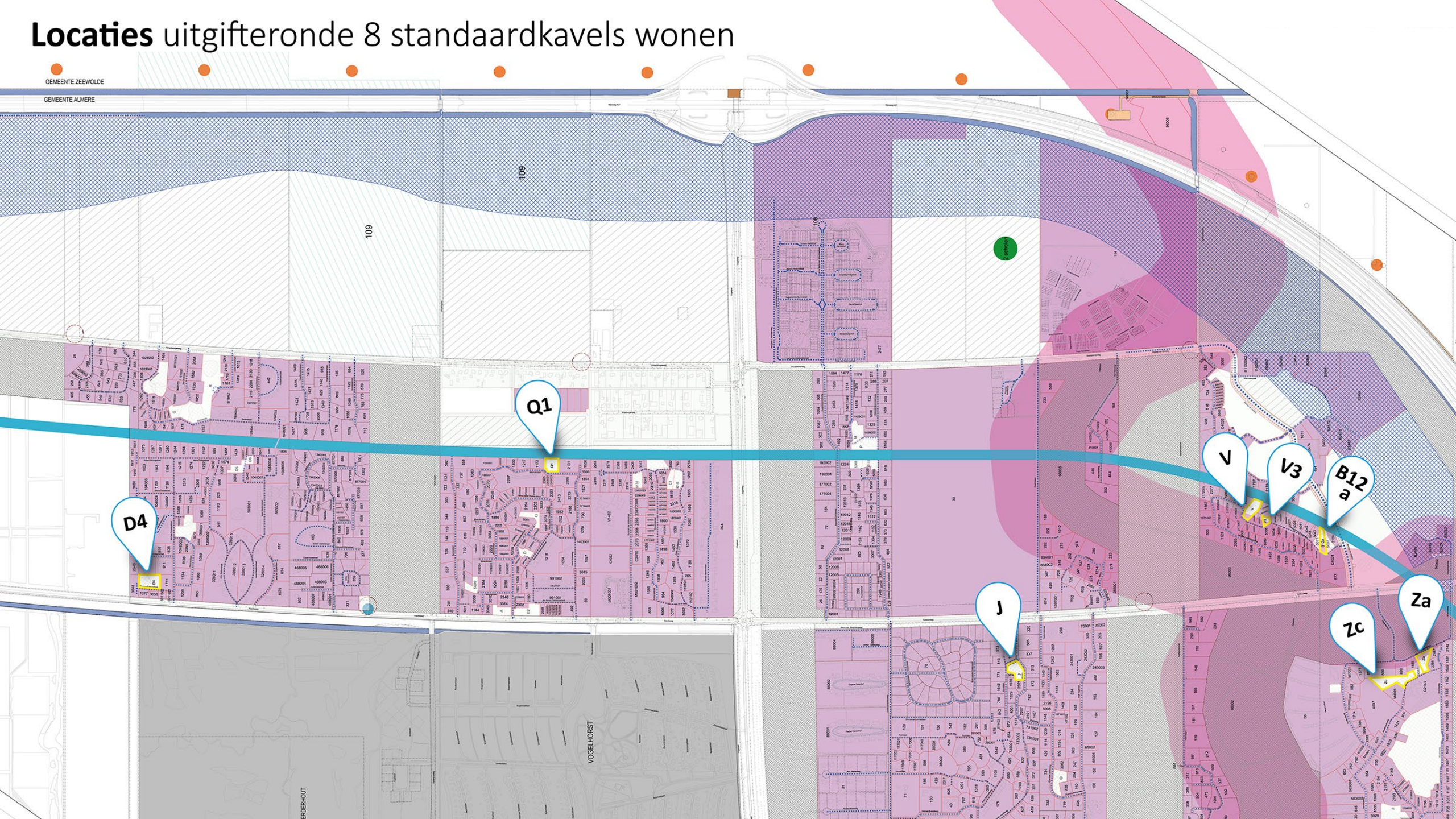
- Oosterwold is mooi maar uitvoering kan beter
 - Riolering doen wij (de rest niet)
 - Stadslandbouw ..? (handhaving)
 - Water en groen te vaak onder de maat
 - Speculatie -> **Meer regie nieuwe uitgiften**
 - Aangescherpte uitgiftevoorwaarden
 - Zelfbewoningsplicht van 2 -> 4 jaar
 - Niet verkopen (vervreemdingsverbod)
 - Realisatieplicht – terugleverplicht
 - Splitsingsverbod in koopovereenkomst
 - ook niet in appartementsrechten
 - ook niet na transport
 - slechts éénmalig voor CPO's bij transport grond
- > **Boetes verhoogd**



Locaties uitgifteronde 8 standaardkavels wonen

GEMEENTE ZEEVOLDE

GEMEENTE ALMERE



D4

Q1

J

V

V3

B12
a

Zc

Za

BERGERHOUT

VOGELHORST

Uitgifteronde 8 standaardkavels wonen, september 2024

De Basis

- Chw Bestemmingsplan + herzieningen
- Art 13. Ontwikkelregels

Doe-het-zelf-gebiedsontwikkeling

- Je wijk - je straat - je huis
- Stadslandbouw

-> Alles behalve de riolering

- Hoofdriool zit bij grondprijs inbegrepen
- Aansluitkosten 1750,- bij aansluiting



Uitgifteronde 8 standaardkavels wonen, september 2024

Specifiek voor deze ronde

- Kavelboek september 2024
- Uitgiftevoorwaarden anders dan voorheen
- Aangepaste overeenkomsten!
- Veel gestelde vragen
- Presentatie online beschikbaar



Deze ronde

- Loting
 - Alleen of met een ander (CPO)
 - Alleen inschrijver wordt eigenaar
 - Max aantal huishoudens vast bij inschrijving
 - Afvallen initiatiefnemers
 - Individueel: volgend lotnummer
 - Collectief: reservekandidaat of exit
 - Splitsing niet mogelijk
- Grondprijs 2024 – 2025 (>xx % omhoog!)
- Kavelweg
 - Vereniging, kosten zelf opvragen
 - Bouw- woonrijp maken-> €
 - Beheer en onderhoud in toekomst -> €



Good to know

- Handboek Oosterwold
- Riolering ***na 1 oktober 2026***
- ➔ Niet tijdelijk wonen of eigen rekening
(*ca 1.000 euro per woning per maand*)
- Netcongestie, óók in Oosterwold
- Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging
 - [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://overheid.nl)
 - Laat je vakkundig begeleiden
- Braakliggende grond; kan van alles worden
- Format Ontwikkelplan op website
- Stadslandbouw 'onder de loep'





Proces

1. Kaveltoewijzing
2. Bestaande kavelwegvereniging
3. Ontwikkelplan ('zie Handboek')
4. Ontwerp woning
5. Onderzoeken (hinder, flora/fauna)
6. Vergunningen
7. Bouwrijp maken (peil, bouwweg)
8. Bouw -> wonen
9. Woonrijp maken (kavelweg, groen en blauw)
10. Stadslandbouw
11. Beheer en onderhoud van 'je buurtje'

- Stadslandbouw
- Kavelweg, nuts, verlichting, container opstelplaats, hulpdiensten, bezoekers parkeren, spelen
- Wandel/fietsroutes (doorwaadbare zone)
- Waterhuishouding -> waterschap
- en de rest



Stappen vanaf nu

1. Contactpersoon team Oosterwold (*stap 2 tm 5*)
2. Reserveringsvergoeding € 2.500,- per huishouden
 - krijg je niet terug als je initiatief stopt
 - wordt verrekend bij notaris
3. Intentieovereenkomst
4. Ontwikkelplan incl. Plan van Aanpak Stadslandbouw
5. Anterieure overeenkomst (10% exploitatiebijdrage)
6. Omgevingsvergunning (10% exploitatiebijdrage)
7. Notariële overdracht (80% exploitatiebijdrage)

- *Collectieven krijgen 1 factuur die ze onderling moeten verdelen.*
- *Afvaller bij collectief krijgt geen geld terug, gaat ook niet over op volgende deelnemer.*



Oosterwold

Wonen in je moestuin
werken aan je wijk



Jullie maken Oosterwold, wij helpen je op weg

