

Voorwaarden

Uitgifteronde zorgverleners, oktober 2024

14 oktober 2024

Wij zijn op zoek naar huisartsen en andere zorgverleners die hun kleinschalige praktijk willen vestigen in Oosterwold en daarbij een bijdrage willen leveren aan de organische ontwikkeling en leefbaarheid van Oosterwold. Heb je interesse? Schrijf je dan uiterlijk 21 oktober 2024 in voor de uitgifteronde van de 3 nu beschikbare percelen.

Oosterwold

In Oosterwold bouw je zelf, maar gaat het een stuk verder dan zelfbouw elders in Almere. Hier ontwikkelen bewoners en ondernemers namelijk niet alleen zelf hun wijk en kavel, maar worden ze ook stadslandbouwer (voedselproductie op 50% van je kavel). Samen met de burens zijn ze verantwoordelijk voor de aanleg van de kavelweg, nutsvoorzieningen, openbaar groen, water én zijn ze medebeheerder van die openbaar toegankelijke ruimte. Het is niet voor niets 'doe-het-zelf-gebiedsontwikkeling'. Dat is waar je voor kiest als je gaat vestigen in Oosterwold.

Tot nu toe hebben vooral veel mensen zich gevestigd met een woning, maar ook steeds meer bedrijven en voorzieningen weten Oosterwold te vinden. Volgens de Structuurvisie zouden voorzieningen volgen wanneer de vraag ontstaat vanuit het gebied zelf. Dit noemen we bevolkingsvolgend. Dat moment is nu!

Wie komt deze ronde in aanmerking voor een kavel?

Eén van de principes van Oosterwold is dat de eindgebruiker centraal staat; wij verkopen dus niet aan beleggende partijen, maar aan de toekomstige ondernemers zelf.

Vanwege het tekort aan huisartsen in Almere, gaan de eerste lotnummers uit naar huisartsen (en hun partners), daarna komen de lotnummers voor eerstelijns zorgverleners en de daaropvolgende nummers worden in de loting toegewezen aan de overige zorgverleners. Onder zorgverleners verstaan wij in deze uitgifteronde, per voorrangscategorie:

1. Huisartsen, eventueel gecombineerd met andere eerstelijnszorg en overige zorgverleners
2. Andere eerstelijnszorg, eventueel gecombineerd met overige zorgverleners. Eerstelijnszorg is [op basis van de definitie van de Rijksoverheid](#): zorg waar mensen zelf zonder verwijzing naartoe kunnen gaan. Dit kan behandeling/dienstverlening zijn door de tandarts, fysiotherapeut, apotheker, maatschappelijk werker of wijkverpleegkundige.
3. Overige zorgverleners:
 - andere zorgverleners waar mensen terecht kunnen zonder verwijsbrief van de huisarts, waaronder paramedici, zoals: oefentherapeut, ergotherapeut, Mensendieck en Caesartherapeut, mondhygiënist, huidtherapeut, diëtist, ergotherapeut, logopedist, podotherapeut, consultatiebureau, verloskundige.
 - specialisten en vakgebieden die niet hierboven zijn benoemd, zoals tweede- en derdelijns zorg of een hospice, waar mensen enkel met verwijzing terecht kunnen.

Wij kunnen en willen op dit moment niet sturen op het aantal huisartsen dat zich in dit gebied daadwerkelijk vestigt. Als meerdere huisartsen zich inschrijven in deze uitgifteronde, dan krijgen zij allemaal een lotnummer en dus een kavelkeuze met voorrang. Er kunnen in deze uitgifteronde dus

meerdere huisartsen komen. De huisartsen kunnen met elkaar in contact gebracht worden om te bespreken hoe jullie je tot elkaar willen verhouden.

Ter informatie en overweging voor de inschrijvers: parallel aan de voorbereidingen van deze uitgifteronde heeft MediMere een huurcontract gesloten voor praktijkruimte in de VolderStaete aan de Burchard de Volderstraat. Dit kan gebeuren omdat huisartsen zich vrij kunnen vestigen; de betrokken overheden grijpen niet in op de marktwerking.

De percelen

In deze ronde stellen we 3 percelen beschikbaar in deelgebied 1A van Oosterwold. Eén daarvan kan verkaveld worden. Ze zijn in een [Percelenboek Uitgifteronde Zorgverleners 2024](#) opgenomen, en voorzien van aandachtspunten en ontwerpopgaves.

Bij deze uitgifteronde geven we alleen het type standaardkavel uit. Voor een apotheek of niet-eerstelijns zorgverlener geldt de prijs voor ‘standaardkavels commerciële voorzieningen’: € 36,02 per m2 (prijsspeil 2024, welke eind 2024 voor 2025 wordt geactualiseerd). Voor eerstelijns zorgverleners hanteren we de prijs voor ‘standaardkavel maatschappelijke voorziening’: € 30,59 per m2 (prijsspeil 2024, welke eind 2024 voor 2025 wordt geactualiseerd).

Voorbeeld: als een huisarts samen met een tandarts en een apotheker één kavel koopt, dan geldt (vanwege de apotheek) voor de hele kavel de prijs van ‘standaardkavel commerciële voorziening’. Als de huisarts los een kavel koopt, geldt de grondprijs van ‘standaardkavel maatschappelijke voorziening’. In het [handboek Oosterwold](#) vind je meer uitleg over de grondprijs in relatie tot de marktwaarde en exploitatiebijdrage.

Houd er ook rekening mee dat jij als koper, maar ook de toekomstige koper/gebruiker, 15 jaar lang verplicht bent de kavel te gebruiken voor de maatschappelijke respectievelijk commerciële zorgvoorzieningen om het voorzieningenniveau in Oosterwold langjarig op peil te houden. We zullen dat vastleggen in de overeenkomsten die je sluit.

In deze uitgifteronde maken we **geen** (combinatie met) wonen mogelijk.

In tegenstelling tot wat in het handboek staat, is in deze uitgifteronde voor huisartsen en andere zorgverleners geen minimaal kaveloppervlakte van 2.000 m2 verplicht.

Verkavelen van perceel J1

Mocht je een deel van perceel J1 willen kopen, dan zijn er 3 voorwaarden voor het verkavelen van dat perceel:

1. Er moet een minimale oppervlakte van 400 m2 over blijven, want dan kunnen wij nog een kleine kavel uitgegeven voor een woning of andere functie.
2. Dat andere kavel dat nog beschikbaar blijft, moet (ook) aangesloten zijn op een kavelweg.
3. De minimale diepte of breedte van dat achtergebleven kavel moet 20 m zijn.

Tijdelijke huisvesting & riolering

Wil je na de eigendomsoverdracht, tijdens de bouw, al je praktijk uitoefenen in een tijdelijke voorziening op je kavel? Dan heb je daar een tijdelijke omgevingsvergunning voor nodig. Je kunt die aanvragen bij gemeente Almere. Reguliere regelgeving over vergunningen en bouwweisen zijn dan van toepassing. Je zult de tijdelijkheid van de bebouwing moeten onderbouwen, bijvoorbeeld door hem te relateren aan je

bouwplanning en definitieve bouwplan. Daarnaast moet je de kosten voor een eventuele tijdelijke afvalwatervoorziening zelf dragen. Verdiep je tijdig in de kosten en procedures.

Stadslandbouw

In Oosterwold is iedereen verplicht om bij te dragen aan een korte voedselketen door 50% van de kavel in te richten, in stand te houden en te (laten) bewerken voor stadslandbouw. Een gedegen plan van aanpak voor de voedselproductie die jouw stadslandbouw zal opbrengen is dus essentieel.

Dit zorgt voor uitdagingen voor jou als (zorg)ondernemer. Het bouwen van je eigen praktijk en het runnen van je bedrijf vraagt energie en tijd, waarna er mogelijk niet veel tijd meer overblijft voor het verbouwen van voedsel. Dit hoeft je niet allemaal zelf te doen; je kunt ook een buur of een (semi-)professional de mogelijkheid bieden om op jouw grond stadslandbouw te bedrijven.

Uitdagingen voor het ontwerp

Houd rekening met de volgende zaken:

- De milieueffecten van eventuele hindergevendende onderdelen van je bedrijf moet je op eigen kavel oplossen. Net als eventuele archeologische vindplaatsen is dat een ontwerpogave; vaak goed in te passen door het gebouw en/of de hindergevendende onderdelen van de bedrijfsinrichting te omringen met omliggend groen en stadslandbouw.
- Zware energieaansluitingen (bijvoorbeeld voor echoapparaten) kunnen hinder van netcongestie ondervinden; zoek dit goed uit voor je je inschrijft om teleurstellingen te voorkomen.

Decentrale vestiging

Het gaat nadrukkelijk om een decentrale vestiging. Dat betekent dat het niet in een centrum of cluster met andere voorzieningen ligt. In de toekomst zijn daar waarschijnlijk wel mogelijkheden voor in Oosterwold, maar die grond en locatie(s) komen later beschikbaar. Weeg zelf af of je nu wilt vestigen op een decentrale plek of dat je een voorzieningencluster interessanter vindt. We kunnen geen garanties over de beschikbaarheid en planning geven.

De loting

De notaris geeft elke toegelaten inschrijving een lotnummer. Het lotnummer bepaalt de volgorde waarin men de locatie mag kiezen van de 3 beschikbare percelen; kavel A of E2 in zijn geheel, of een subkavel van perceel J1. De volgorde van de lotnummers wordt ook gebruikt als – onverhoopt – één van de eerste initiatiefnemers afvalt; op volgorde van lotnummers worden de andere inschrijvers dan benaderd of ze nog interesse hebben en willen instappen in het ontwikkel- en koopproces.

Eigen voorbereiding

- Lees het [Handboek Oosterwold](#) goed door, met name hoofdstuk 6, over het ontwikkelplan en het omgevingsplan Oosterwold ('Chw bestemmingsplan Oosterwold').
- Maak vooraf een realistische begroting van je plannen.
- Maak vooraf een schets van jouw wensen en mogelijkheden op basis van [kavelindelingseisen](#) in Oosterwold.

Stappenplan verkoopprocedure

1. De digitale inschrijving start direct na deze publicatie [14 oktober 2024] en sluit op 21 oktober 2024 om 23.59 uur.
2. De notaris doet eind oktober een loting om de volgorde te bepalen waarin de inschrijvers hun (sub)kavel mogen kiezen. De loting gebeurt, zoals hierboven beschreven is, in 3 categorieën waarbij voorrang wordt gegeven aan (samenwerkingsverbanden/inschrijvingen met onder meer) huisartsen, daarna aan (samenwerkingsverbanden/inschrijvingen met onder meer) eerstelijnszorg en vervolgens aan overige zorgverleners. Samenwerken kan op verschillende manieren. Je schrijft je samen in en kiest een locatie. Daarna bepaal je of je samen officieel een collectief vormt om samen één kavel te kopen. Anders vestig je je direct náást elkaar op het gekozen (sub)kavel. Die keuze kun je later maken. Als je naast of met elkaar wil vestigen, heb je samen 1 lotnummer nodig, dus moet je je nu samen inschrijven. De lager gecategoriseerde zorgfuncties liften mee op de zorgverleners met voorrangpositie.
3. Over het toekennen van de kavels en lotingsnummer worden initiatiefnemers uiterlijk 6 november per e-mail geïnformeerd.
4. 13 november 2024 is er (overdag) een informatie- en stippenbijeenkomst voor de initiatiefnemers die een kavel toegekend hebben gekregen. Tijdens die bijeenkomst wordt toelichting gegeven op Oosterwold, de ontwikkelregels en de regels met specifieke aandachtspunten van deze uitgifteronde. Tijdens deze bijeenkomsten kiezen de eerste lotnummers hun kavel. Deelname aan deze informatie- en stippenbijeenkomst is overdag en verplicht. Dus: save the date!
5. Daarna start het standaard ontwikkelproces en de contractvorming. Lees daarvoor ook het [Handboek Oosterwold](#).

Reserveringsvergoeding

Alle initiatiefnemers van de via loting toegekende percelen, betalen een reserveringsvergoeding ter hoogte van € 2.500,- per (mede-)eigenaar. Dit bedrag wordt niet terugbetaald als het ontwikkeltraject onverhoopt wordt verlaten of gestopt. Het wordt uiteindelijk wel verrekend met de definitieve exploitatiebijdrage ten tijde van de aankoop en levering bij de notaris.