

VOORTGANG THF

Mede n.a.v. de bijeenkomst op 6 september 2016

Beste Tiny House Farmers,

Op een enkeling na mochten we vrijwel alle deelnemers in De Buitenkans begroeten, wij hebben er een goed gevoel aan overgehouden. We hebben melding gemaakt van het ingewikkelde proces van de berekening van percentage conform de voorwaarden en spelregels van Oosterwold. Ook veranderen inzichten bij de vergunningverleners en de Werkmaatschappij Oosterwold nog geregeld. Dit hoort min of meer bij het karakter van zelfvoorzienend en organisch, soms heel vervelend omdat plannen bijstelling vereisen. Overigens, hoe kleiner de kavel in Oosterwold, hoe moeilijker aan de condities kan worden voldaan. Wij hebben hierover intensief overleg met de gebiedsregisseur die ook goed met ons meedenkt. Op 14 september wordt de huidige opzet nogmaals in de Werkgroep Initiatieven besproken en we hopen dat we er dan uit zijn.

Tekenen intentieovereenkomst

Jullie worden spoedig door de Werkmaatschappij Oosterwold uitgenodigd voor het tekenen van de intentie van de kavelafname. Ze hebben gevraagd of wij dit willen regelen. Het bericht komt dus van ons met een aantal bescheiden (gronduitgiftekaart, kosten en concept anterieure overeenkomst). Het tekenen zal op het stadhuis plaatsvinden. Vrij snel hierna worden jullie uitgenodigd voor het tekenen van de anterieure overeenkomst (AO). Dit doen we op een andere locatie.

Enquête

Bijgaand treffen jullie de enquête aan. Wij verzoeken degenen die hem al hebben ingeleverd deze nogmaals in te vullen en in te leveren. Wij hebben extra zaken toegevoegd. Geef ook je suggesties en bijvoorbeeld een naam voor het gemeenschappelijke gebouw. De uitkomsten van de enquête zullen we via een mail bekend maken.

Archeologisch Onderzoek

De wintertarwe is geoogst, met goedvinden van de pachter (Erf BV) kunnen we het land op voor de onderzoeken en ook binnenkort voor sonderingen. In het verleden werd het programma van eisen van het archeologisch onderzoek door de gemeente aangeleverd, dit doen ze plotseling niet meer, we moeten dit nu zelf verzorgen. We laten jullie weten wanneer de onderzoeken in het gebied plaatsvinden.

Overigens WIO organiseert alle zaken rondom de bestemmingsplanprocedure zoals de ruimtelijke toetsing, de waterhuishouding, archeologievergunning en dergelijke.

Omgevingsvergunning - bouwvergunning

Vroeger bekend als bouwvergunning. Toen moest je op allerlei gebied een vergunning aanvragen om te mogen bouwen, in de omgevingsvergunning worden alle benodigde vergunningen in een keer geregeld. Voor Oosterwold bestaat deze uit drie onderdelen:

1. Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplanwijziging met alle onderzoeken en dergelijke)
2. Watervergunning
3. En de omgevingsvergunning om te mogen bouwen. Deze moeten jullie zelf regelen, wij regelen de procedure van punt 1 en de vergunningen van punt 2.

De doorlooptijd van een omgevingsvergunning bedraagt 14 weken (8 weken plus 6 weken ter inzage). De vergunning wordt moet door jullie architect of bouwer worden verzorgd. Van elke kavel bestaat een kavelpaspoort, de architect/bouwer moet deze conform de condities van Oosterwold intekenen. De roodrechten (BVO) zijn bekend. Alles wat op de tekening van de aanvraag staat wordt als BVO gerekend. Bij vragen altijd contact opnemen met de afdeling vergunningverlening van de gemeente Almere.

Onderdelen van de omgevingsaanvraag zijn constructie- en bouwbesluitberekeningen (onder andere EPG en MPG). Jullie architect of bouwer weet hier alles van. Ook moet een sondering worden gedaan voor het bepalen van de lengte van de heipalen. De sondering is ook weer nodig voor de constructieberekening. Het bedrijf dat de sondering uitvoert moet over de exacte hoekpunten beschikken (via de bouwer/architect). Vanwege gereduceerde kosten willen wij de sonderingen eenmaal coördineren. Daarna moet je bouwer het zelf regelen.

We moeten dan wel van elke woning de juiste gegevens hebben. Concreet betekent dit dat de vorm van het grondvlak van de woning en de afmetingen en de positie daarvan definitief moeten zijn. BKVV tekent deze grondvlakken in op de situatietekening. Deze dient als uitgangspunt voor de sonderingen. Van te voren laten we de kosten weten die we aan jullie factureren. Deze kosten zouden anders door de bouwer zijn gemaakt. We willen de sonderingen begin januari 2017 laten uitvoeren. We willen daarom uiterlijk 15 december 2016 over de gegevens beschikken. Je hebt dus drie maanden de tijd deze gegevens te verzorgen. Daarna moet je het zelf verzorgen.

Niet elke woning heeft palen nodig. In gewicht zeer lichte huizen kunnen eventueel op staal worden gefundeerd (op een zandlaag) of bijvoorbeeld op stelconplaten worden geplaatst. Wij staan hierbuiten, het is jouw verantwoordelijkheid die je met je architect/bouwer moet afstemmen en met de vergunningverleners. Dit is gebruikelijk bij zogenaamd particulier opdrachtgever (kavel plus een vrijstaand huis).

Eenmalig gesprek met Sander van Veen

Eenmalig wil Sander van Veen, de architect en stedenbouwkundige van het plan, met elke deelnemer een kwartier aan tafel voor het vaststellen van de vorm van het woonerf. Het gaat dan om de input zoals hierboven omschreven. Alles moet dan goed voorbereid zijn, we gaan dus geen discussie aan over de kavelindeling. Dit moet je zelf met je architect of bouwer doen. Tijdens de presentatie afgelopen dinsdag kwam al naar voren, enige flexibiliteit mogelijk is voor de juiste plaatsing van de woning. De gesprekken

plannen wij zeer binnenkort. De gezamenlijk bepaalde vorm wordt omgezet naar een definitief kavelpaspoort dat daarna niet meer veranderd kan worden.

Straatnaam

De gemeente geeft ons de mogelijkheid mee te denken over de naamgeving van de parkweg. We kunnen gewoonweg Tiny House Farmstraat voorstellen, maar we zijn benieuwd naar jullie ideeën (misschien geheel anders). We kunnen uitsluitend een advies indienen, de straatnamencommissie van de gemeente besluit uiteindelijk.

Planning

Deze maand proberen we nog met de gebiedsregisseur de intentieovereenkomsten te tekenen en in begin november de anterieure overeenkomsten (AO). Onze account manager van de Werkmaatschappij Oosterwold is er al druk mee bezig.

Zodra het plan in totaal door de Werkmaatschappij Oosterwold akkoord wordt bevonden starten we de bestemmingsplanprocedure. Deze duurt met een beetje versnelling en geluk ongeveer 28 weken. We zijn afhankelijk van de vergunningverleners van de gemeente. De omgevingsvergunning voor je woning hoef je niet direct aan te vragen, maar wel uiterlijk half januari 2017 om in mei/juni 2017 met de bouw van je woning te kunnen starten.

Belangrijk is dat we ZEER SPOEDIG een eerste omgevingsvergunning moet worden ingediend omdat we anders volgens de regels de bestemmingsplanprocedure niet mogen opstarten. Indien je al klaar bent voor de aanvraag, laat ons dit svp weten!

Betalingen

Jullie hebben allemaal € 250,- inschrijfgeld betaald. Na het tekenen van de intentieovereenkomst ontvangen jullie van WIO BV (Wonen in Oosterwold) een factuur van € 7.500,- voor de dekking van kosten van onderzoeken, ontwerp naar ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de bestemmingsplanwijziging en alle voorbereidende activiteiten.

Na het tekenen van de anterieure overeenkomst(AO) met de gebiedsregisseur, we streven naar begin november, betalen jullie de eerste factuur aan de gemeente van 10% van de AO kosten. Een tweede factuur van 10% van de AO kosten volgt zodra de ruimtelijke onderbouwing is goedgekeurd. Bij een kavel van 600 m² is 10% van de AO-kosten ongeveer € 775,- en bij een kavel van 900 m² ongeveer € 1200,-

De volgende betaling aan WIO BV (€ 15.000) komt pas in beeld nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond, naar verwachting in de loop van april volgend jaar. We willen dan meteen het land op om te starten met de infrastructurele werkzaamheden.

Zodra het totale plan door de bestemming is (dus maximaal 32 weken, maar hopelijke enkele weken eerder) moet ook de omgevingsvergunning goedgekeurd zijn. Bij Notaris TRIP in Almere wordt de kavel dan aan je overgedragen. De reeds betaalde 20% van de AO-kosten in totaal worden verrekend. De kosten van de notaris bedragen ongeveer €

2600,-. In feite kan je hierna direct met de bouw starten, tenminste als WIO haar werkzaamheden van de aanleg van een bouwweg, IBA, grondwerkzaamheden, greppels en dergelijk heeft afgerond.

Bij de overdracht van de grond moeten ook de resterende ontwikkelkosten aan WIO BV worden voldaan.

Huizen

We vernamen tijdens de voorstelronde dat velen al lekker met architecten of bouwers bezig zijn. Wij meldden dat wij nu ook een Loodswoning met een oppervlakte van 75 m² (industriële staalbouw) kunnen aanbieden; hiervoor kan je met ons contact opnemen of ga even naar de website www.loodswoning.nl Op zaterdag 1 oktober bestaat de mogelijkheid even in Oosterwold een kijkje te nemen in een Loodswoning van 142 m², geeft een goede interieursfeer. Wij zijn nog in afwachting van een bungalow, zodra we de gegevens hebben mailen we deze door. Verder vernamen we dat Huisje van Hout en Sustainerhomes al op het vizier van een aantal ligt.

Een lang schrijven, we hopen dat we alles helder hebben gemaakt.
MvG Team Tiny House Farm

Bijlage: enquête