

Update THF 21 januari 2017

Wij ontvingen een mail van Joost Vijvers met een aantal prangende vragen over de voortgang. Wij zouden jullie volgende week de update geven, maar vanwege het karakter van zijn mail nu alvast.

Status Ontwikkelplan

Het Ontwikkelplan is afgelopen week ingeleverd, inclusief de actuele lijst van kopers (er hebben zich kleine mutaties voorgedaan), de ideeën rondom stadslandbouw van de kavelhouders en civieltechnische bijstellingen n.a.v. een gesprek met Waterschap Zuiderzeeland.

Helaas hebben niet alle kopers zich aan de datum 9 januari gehouden. Afgelopen week ontvingen wij nog een opgave. Van zeven kavelhouders ontbreken nog alle gegevens hoe ze de stadslandbouw wnesen in te vullen. Ik heb met Team Oosterwold afgesproken de landbouw van deze kavels (voorlopig) zelf in te vullen. In de aanvraag omgevingsvergunning zal dit concreter moeten zijn. De Werkgroep Initiatieven beoordeelt of de opgave voldoende is. De opgave van standslandbouw wordt door de gemeente als zeer belangrijk ervaren, mede voor handhaving.

Planning

De grond voor THF is intussen uit de pacht gehaald. De Chw Omgevingsplan Oosterwold is op 15 december concreet geworden (bekendmaking 21 december). Dit betekent dat we geen lange procedure van 32 weken plus een beroepstermijn van 6 weken meer hoeven te doorlopen. We gaan van, mede op basis van berichten van de gemeente, nu uit van de volgende doorlooptijd:

- vanaf het indienen van de omgevingsvergunning 8 weken
- plus 6 weken ter inzage
- plus ongeveer 4 weken tekenen verkoopovereenkomst en opmaken en tekenen akte van grondoverdracht bij de notaris

Kortom maximaal 5 maanden (of iets eerder) in plaats van 38 weken plus het notariële deel (ongeveer 4 weken). Een tijdwinst van ongeveer 3 maanden.

De gemeente bereid na instemming van het Ontwikkelplan de Anterieure Overeenkomsten voor, alle persoonsgegevens zijn bij de gemeente bekend. Van belang is straks de opgave wie in juridische zin de koper van de kavel zal zijn (een natuurlijke rechtspersoon, een zakelijke rechtspersoon, of meerdere personen). Wij verwachten het tekenen van de AO's eind februari of begin maart. Conform planning. Team Oosterwold heeft het druk en voor vergunningverlening heeft de gemeente tijdelijk extra mensen van buiten ingeschakeld. Wij zullen het tekenen van de AO's weer in een gezamenlijke bijeenkomst organiseren.

Van belang is na de AO spoedig de aanvraag omgevingsvergunning aan te dienen. De snelheid van grondoverdracht van een kavel is hiervan afhankelijk, ook de snelheid van

de aanleg van de parkweg en het verzamelgebouw. Ik hoop dat jullie er met jullie huis (en bouwer) al uit zijn. Afgelopen week ontmoette ik nog enkelen van jullie met de mededeling dat ondertussen een switch is gemaakt naar een andere bouwer.

Archeologisch Onderzoek

De eerste verkennende fase van het archeologisch heeft plaatsgevonden. Het resultaat is met de Dienst Archeologie en Transect (het bedrijf dat we voor het Plan van Eisen en het onderzoek hebben ingeschakeld) besproken. Medio februari zullen op een aantal plekken karterende boringen plaatsvinden, op plekken waar de grond niet is verstoord.

Waterschap Zuiderzeeland

Recent hebben wij met het Waterschap een gesprek gehad. De waterhuishouding van Oosterwold is met de toename van veel initiatieven een kritisch punt. Het Waterschap heeft positief op het plan gereageerd en ook nog enkele suggesties gedaan voor de afvoer van overvloedig hemelwater via 30 cm diepe greppels. De twee helofytenfilters op het centrale eiland werden als positief beoordeeld.

Contact met vergunningverleners

Verschillende vergunningverleners berichtten ons dat zij door sommige THF kavelkopers worden geraadpleegd. Zij verwijzen naar WIO omdat WIO voor de planvorming het contactorgaan is. Als er vragen zijn, laat ons dit weten. Indien wij geen antwoord kunnen geven zullen wij in conclaaf met de desbetreffende vergunningverlener gaan.

VTN

Wij hebben een mail gestuurd naar het bestuur van VTN, met name aan de penningmeester en secretaris omdat ik zelf voorzitter van VTN ben. In principe moet elke kavelkoper in het VTN doelgebied lid worden van VTN. Het lidmaatschap staat in dit geval voor de ontsluitingsweg vanaf de Tureluurweg en een klein stukje hoofdkavelkavelweg. Voor de 'eigen parkweg' en mandelige zaken wordt de Vereniging THF (VTHF) opgericht.

De vraag is: kan VTHF vanuit collectiviteit lid worden tegen minimale kosten en met de bijdragen die zijn verplicht (optelsom van inschrijfgeld plus collectief deel plus jaarlijkse contributie plus wegdeel per vierkante meter voor toekomstige verharding). Of moet elke kavelkoper op de THF lid worden? Hoe dan ook, bij de grondoverdracht moet elke kavelhouder in principe lid zijn van VTN, de grond wordt anders niet geleverd. Hierover gaat nu de discussie. Punt is wel dat bij collectiviteit minder kosten spelen, maar dat er slecht 1 stem van VTHF in de ALV van VTN rust. VTN heeft overigens geen invloed op de parkweg van de THF.

Indien iedereen een stem in VTN wenst, dan moet iedereen ook individueel lid worden. Graag wachten wij eerst het standpunt van VTN af, wij hebben hier nog enige tijd voor.

VTHF

VTHF wordt door WIO opgericht, wij hebben dit al tijdens de IO-bijeenkomst gemeld. WIO vormt het bestuur tot de overdracht van de laatste kavel op THF. De statuten worden door TRIP Notarissen opgemaakt op basis van de opgedane kennis bij andere initiatieven in Oosterwold. Het Huishoudelijk Reglement wordt opgemaakt vanuit de noodzaak van het beheer en onderhoud van de mandelige onderdelen. Statuten en Huishoudelijk Reglement zijn na de totaaloverdracht van THF notarieel door het nieuwe bestuur en de leden te wijzigen indien de deelnemers dit wensen.

Op dit moment vindt een fiscaal onderzoek plaats naar de status die VTHF wil aannemen. De vereniging zal de grond aankopen voor infrastructurele voorzieningen (kavelweg, greppels, eiland). VTHF heeft in principe geen geld, WIO beleend dit met een terugbetalingsregeling. Deze vorm is ook gekozen op Buitenplaats Oosterwold. Zodra de fiscaliteit bij deze opzet bekend is wordt de vereniging opgericht.

De exacte uitsplitsing van de servicekosten / lidmaatschap VTHF moet nog worden gemaakt. We willen deze bij een volgende bijeenkomst overleggen en bespreken omdat dit iedereen direct raakt.

Kavelverkoop

We hebben enkele mutaties van kavels gehad, ook heeft iemand vanwege moverende redenen twee kavels teruggetrokken. In principe zijn nog kavels te koop en voor twee andere kavels heeft Jorien van Santen, de makelaar, tekenafspraken. Dagelijks krijgen wij overigens het verzoek of er nog kavels te koop zijn, medev door de aandacht van Oosterwold en THF in de media.

De lijst van kavelkopers kunnen wij overleggen, alleen van kopers (nog niet van de twee tekenafspraken). Ik zal Jorien van Santen vragen de lijst op te maken, vervolgens sturen wij deze naar jullie allen., ook goed voor onderling contact en voor het behalen van mogelijke prijsvoordelen bij gezamenlijke inkopen.

Sondering

Sander van Veen, medepartner via BKVV Architecten in WIO, is jullie contactpersoon voor de kavelindeling en alle verdere bouwkundige vragen. De meesten van jullie hebben met Sander al contact gehad voor de kavelvorm en de oprit. Indien dit nog niet is gebeurd, dan graag spoedig met Sander contact opnemen.

De sonderingen van de woningen willen wij collectief laten uitvoeren, indien men dit wenst. Dit is goedkoper dan iedereen individueel. De kosten worden aan jullie per sondering doorberekend. Na ontvangst van het geld sturen we jet sonderingsrapport op. Dit is nodig voor de constructieberekening van jullie woning en vormt onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. De hoek coördinaten dienen jullie aan Sander op te geven, jullie bouwers weten hier alles van.

DEBOUWBIEB

Derde Kerstdag ben ik zelf naar Oosterwold verhuisd. Deze wintersedagen prachtig. Naast mijn woning (Auguste Comteweg 15) staat DEBOUWBIEB met een aardige verzameling van boeken over architectuur en ook over kleinere huizen. Intussen wordt DEBOUWBIEB al frequent gebruikt door onder andere de vergunningverleners, Team Oosterwold, verenigingen, bouwteams en het Waterschap. Ook waren de voormalige wethouder van Almere (Henk Mulder) en de huidige (Tjeerd Herrema) en de nieuwe gemeentesecretaris al aanwezig. Tevens was DEBIEB vertrekpunt voor het Journaalitem op 28 december jl. Voor de deelnemers van THF is DEBOUWBIEB voor informatie toegankelijk, wel op afspraak! Boeken worden niet uitgeleend, maar met je mobieltje foto's van interessante dingen maken is altijd mogelijk.

Interesse: daan@smlxl.nl

Met vriendelijke groet,
Daan Fröger
(mede namens Team THF – WIO)