Nieuwsbrief Karl Marxweg, december 2017

Beste leden, aspirant leden,

Hierbij de nieuwsbrief van december.

Deze week is Vitens begonnen met de aanleg van de waterleiding en de brandhydrant. Na verwachting zal binnen een paar maanden de Karl Marxweg zijn voorzien van water, stroom en glasvezel. Hierna ga ik beginnen met het afwerken van de bermen. Talud maken voor het afvoeren van water, gras inzaaien en reflectorpaaltjes plaatsen. Door de werkzaamheden van de nutsen wordt de Karl Marxweg wel een modderpoel, met ook ontgravingen vlak langs de weg. Houd hier rekening mee als je de weg oprijdt.

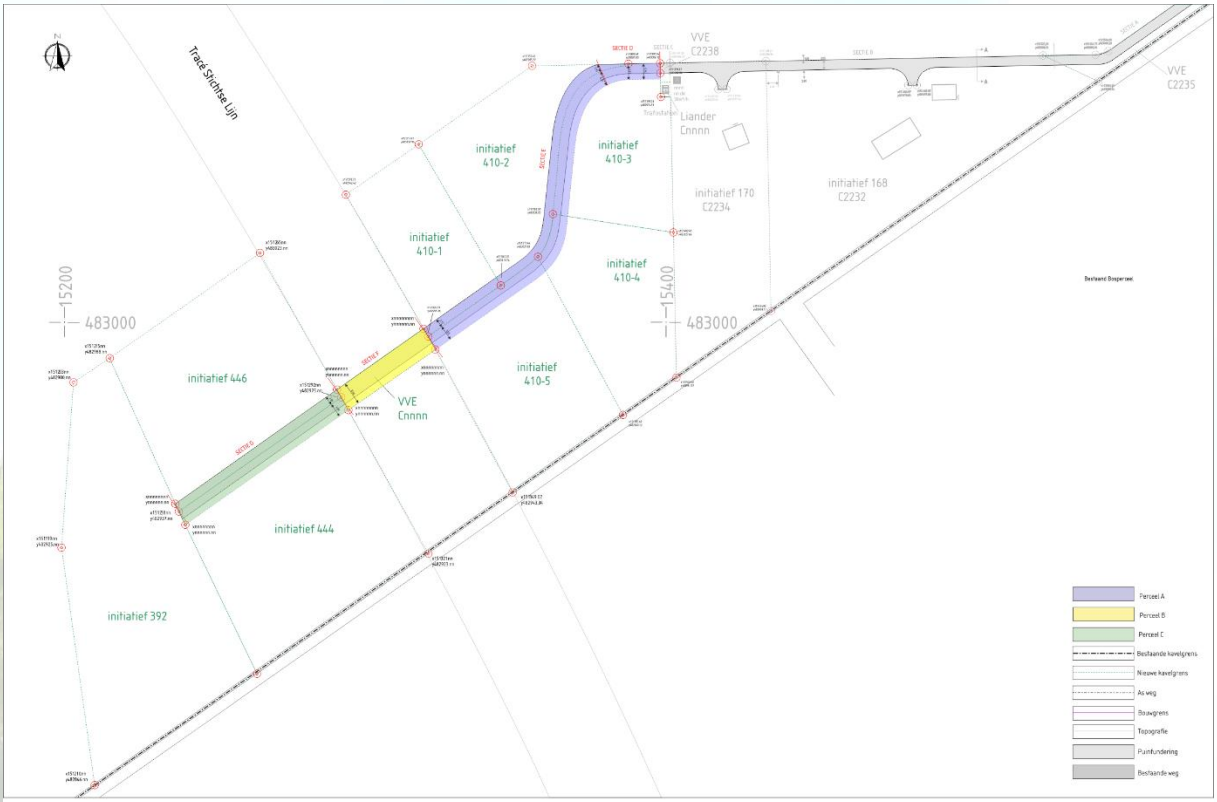
Voor wat betreft het vervolg van de weg: de gemeente heeft aangegeven dat de percelen voor de weg geleverd worden bij de levering van de eerste kavel langs de weg. Dit betekent dat het inplannen van de aanleg van de weg ook dan pas gebeurt als er een harde datum van levering is. Graag ontvang ik dan ook van de aspirant leden de datum van overdracht kavel. (ook de verwachtte datum) Ik zie dan vanzelf wie de eerste is, en stem mijn planning daar op af. Ik kan dus nu geen datum geven wanneer de weg klaar is. Pas na daadwerkelijke levering ga ik de aannemer van de weg en de nutsbedrijven opdracht geven. Realisatie is dus afhankelijk van hun planning. Hou hier rekening bij met het inplannen van je eigen aannemers. Je kunt hierdoor natuurlijk niks plannen, maar “this is Oosterwold”.

Hoe ziet dit er stapsgewijs uit?

1. De VVE stuurt een voorlopige rekening aan initiatieven met hierin het bedrag voor de grond en een bedrag voor de aanleg van de weg. Voor de initiatieven in de Ruige Weide loopt dit via John.
2. Alle initiatieven betalen hun rekening.
3. Percelen weg worden geleverd aan de VVE bij de levering van de eerste kavel langs de weg.
4. Uitzetten perceel weg door dienst GEO gemeente.
5. Uitzetten weg door aannemer/geodienst.
6. Aanleggen weg door aannemer.
7. VVE stuurt definitieve rekening bij verwerving kavel.
8. Terug levering percelen van de VVE naar initiatieven bij verwerving van hun kavel. Dit kan eventueel ook, indien de weg nog niet aangelegd is.
9. Aanleggen nutsvoorzieningen.

Kostenverdeling

Uitgangspunt bij de verdeling van de kosten van de weg zijn uiteraard de bepalingen van de vereniging. Onderling kunnen initiatiefnemers hier natuurlijk andere afspraken maken en dit met elkaar verrekenen. Iedere initiatiefnemer betaald het deel van de grond en weg die op zijn kavel ligt. Omdat voor de verschillende delen van de weg, verschillende verdeelsleutels voor de kosten zijn afgesproken, is de weg in verschillende secties verdeeld. Zie hiervoor de volgende afbeelding:



Situatieoverzicht schaal 1:500

Het paarse deel is het stuk weg in de Ruige Weide. De grond van het eerste smalle stukje hiervan, langs de Eemvallei wordt betaald door John, en de weg voor de helft door John, en voor de helft door Staatsbosbeheer. Het brede deel wordt geheel betaald door John. Deze weg wordt later eigendom van de betreffende initiatiefnemers in de Ruige Weide.

Het gele deel is het stuk weg, welke in het tracé van de Stichtse lijn ligt. Deze weg blijft eigendom van de vereniging, totdat de Stichtse lijn wordt aangelegd. Dit deel van de weg wordt betaald door de initiatieven 392, 444 en 446. Indien in de toekomst deze grond wordt overgedragen aan bijvoorbeeld ProRail zullen de opbrengsten hiervan terug gaan naar initiatieven 392, 444 en 446.

Het groene deel is het stuk welke ligt op de initiatieven 444 en 446. Dit deel wordt later eigendom van deze initiatieven. De weg wordt betaald door de initiatieven 392, 444 en 446.

Wat gaat het kosten?

Omdat de uiteindelijke kosten afhankelijk zijn van het moment waarop de weg aangelegd wordt, en het moment waarop de grond overgedragen wordt zijn de kosten niet op de komma nauwkeurig aan te geven. Als de weg morgen zou worden aangelegd, kun je rekening houden met de volgende kosten per wegdeel:

Initiatieven Ruige Weide (paarse deel)

Aankoop grond 1015m²	€ 15.000,-
Notariskosten	€ 2.000,-*
aanleg puinweg	€ 17.000,-

Stichtse lijn (gele deel)

Aankoop grond 277m²	€ 4.000,-
Notariskosten	€ 2.000,-*
aanleg puinweg	€ 4.500,-

Initiatieven 392,444 en 446 (groene deel)

Aankoop grond 506m²	€ 7.500,-
Notariskosten	€ 2.000,-*
aanleg puinweg	€ 8.500,-

*Indien de weg in één keer wordt aangekocht zijn deze kosten in totaal € 2000,-

Voor dit geld krijg je een puinweg vergelijkbaar met de huidige Karl Marxweg, alleen dan 225cm breder. Het aanleggen van de nutsvoorzieningen kost niets, De brandhydrant kost ongeveer € 500,-. Deze kosten betalen wij met zijn allen, voor een gelijk deel. Voor het daadwerkelijk aansluiten op de nutsvoorzieningen betaal je de standaard aansluittarieven. Deze aansluiting moet je zelf aanvragen op mijnaansluiting.nl

Indien je je grond geleverd krijgt van de gemeente, wordt ook jouw deel van de weg terug geleverd van de VVE. De VVE heeft de grond gekocht als Landbouwkavel. In werkelijkheid koop je standaardkavel. Dit stukje kavel “verkleurd” dus van landbouwkavel naar standaardkavel. Het verschil hiertussen reken je af met de gemeente. Voor de overdracht van dit stukje grond betaal je wel weer notariskosten. Deze kosten onderhandel je zelf met je notaris van keuze. De VVE heeft Heldoorn Eggels als notaris, omdat deze bekend is met de materie. Je bent uiteraard vrij in de keuze van notaris.

Waterbeheer.

Formeel heeft de VVE geen rol in het waterbeheer. Het afstemmen van waterbergingen en kavelsloten is iets voor de initiatiefnemers onderling. Het is de VVE natuurlijk niet ontgaan dat er wat vragen op dit gebied liggen. De eerste initiatieven hebben met dezelfde vragen gezeten en hebben dit op de volgende wijze opgelost.

Uitgangspunt is dat het water op de eigen kavel verwerkt wordt. Dit resulteert erin dat de eerste initiatieven een vrij grote waterberging hebben gemaakt. Er is geen mogelijkheid aan te sluiten op de dichtstbijzijnde sloot. De sloot aan de noordkant ligt achter de Eemvallei. De sloot aan de zuidkant ligt achter het bestaand bos. Om droge voeten te houden en overtollig water te kunnen verwerken zijn er drie opties:

1. De bebouwing (het roodkavel) 30cm hoger te leggen dan de rest van de kavel. Het ophogen van de hele kavel heeft geen zin, want je moet je water op je eigen kavel bergen. Wettelijk gezien (burenrecht) mag je het water niet naar de tuin van je buren af laten vloeien, dus zou je in dat geval een greppel (of een dam) om je hele kavel moeten leggen.
2. Gebruik maken van de greppel die langs het bos loopt. Deze greppel loopt momenteel dood bij de Goudplevierweg, maar zou vrij simpel door middel van duikers verbonden kunnen worden met de zuidelijke sloot. Hiervoor is medewerking van de gemeente en

Staatsbosbeheer nodig en dit kost ook geld. De initiatiefnemers kijken het komende jaar aan of deze aansluiting ook daadwerkelijk nodig is.

3. De waterberging aan sluiten op de bestaande drainage. Hiermee vloeit het water af naar de noordelijke sloot. Dit is echter een wat onzekere optie omdat niet te zeggen is of de drainage buis in de toekomst heel blijft. Stroomafwaarts kan een andere initiatiefnemer de buis onderbreken met een heipaal, of diep wortelende bomen kunnen de buis blokkeren.

Voor de afwatering van de puinweg geld een beetje hetzelfde probleem. De drainage in de weg kan niet worden aangesloten op een sloot en de greppel is niet diep genoeg hiervoor. De drainage in de weg kan wel worden aangesloten op de waterbergingen van de initiatiefnemers. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de eerste twee initiatieven. Hierbij komt de drainage van de weg uit in de gezamenlijke waterberging. Op de site van het Rode hoekje kun je bij watervergunning dit zien op tekeningen.

Gebruik van de weg voor toegang kavel.

Indien je de weg gebruikt voor toegang tot je toekomstige kavel voor bijvoorbeeld sonderen, zorg er dan ook voor dat je weg schoon en heel achterlaat. De VVE heeft al een paar keer klei moeten verwijderen van de weg, nadat een sondeerwagen erover gereden is. Als de puinweg vervuild met klei zal het altijd bij regen een vieze bende worden. De klei blijft tussen het puin zitten en spoelt niet weg.

Ook het rijden met rupsvoertuigen over de weg brengt schade. De bovenste laag van de weg is verdicht met een trilplaat en een rupsvoertuig maakt dit los, waardoor er op die plekken kuilen ontstaan. Naast de weg ligt de grasstrook die Stichting Erf gebruikt voor toegang met zware voertuigen. Hier kan de sondeerwagen of heistelling ook gebruik van maken.

Prettige feestdagen, en voorspoedig 2018!

Tjalf Bloem
Voorzitter Kavelwegvereniging Karl Marxweg