

Informatie voor eigenaren van een bouwkevel op 't Giethmenseveld

U gaat binnenkort bij de notaris uw akkoord geven voor de aankoop van een bouwkevel op ons bungalowpark of u heeft dat inmiddels misschien al gedaan. Een goede keus voor een mooi park met als motto "natuur, rust en privacy". Het bestuur van 't Giethmenseveld heet u dan ook van harte welkom. We hebben van veel kanten al vragen gekregen over de nieuwbouw, de geldende welstandsregels, de bouwwerkzaamheden en het natuurbeleid op het park. We willen daarover graag rechtstreeks met u in gesprek en zullen daarvoor ook een of meer voorlichtingsbijeenkomsten organiseren. Vooruitlopend daarop treft u hierna al de nodige informatie aan die u kunt gebruiken bij het traject naar uw nieuwe "buiten". U zult voor uw nieuwe bungalow nog veel zaken moeten regelen en wellicht kunnen wij u, naast de nodige informatie, helpen door daarbij, begeleid door een bouwadviesbureau, een aantal zaken collectief te regelen. Het bestuur hoopt spoedig met u kennis te kunnen maken en over al deze onderwerpen met u in gesprek te komen.

Graag tot ziens!

Hans Overduin

Voorzitter bestuur bungalowpark 't Giethmenseveld

Bouwformaliteiten

Behalve een omgevingsvergunning van de gemeente heeft u in alle gevallen schriftelijke toestemming nodig van het bestuur van de vereniging bungalowpark 't Giethmenseveld voordat u uw bouwplannen kunt laten uitvoeren. Bij de notariële overdracht van uw kavel bent u nl. (verplicht) lid geworden van de vereniging en bent u ook gebonden aan alle voorschriften en afspraken die voor de vereniging gelden, waaronder dit toestemmingsvereiste.

Welke typen bungalows mag u bouwen?

Om ervoor te zorgen dat ons park niet “verrommelt” hanteert onze vereniging vrij stringente regels voor ver- en nieuwbouw. Voor bestaande bungalows zijn deze te vinden in het Welstandsreglement. Voor bungalows in het nieuwbouwgedeelte gelden in principe de afspraken die in 2017 zijn gemaakt tussen de vereniging en de projectontwikkelaar (Bon/Interkoop). Een van de afspraken gaat over de typen bungalows waarvoor u van de vereniging toestemming kunt krijgen om te bouwen. Het gaat om zes typen met verschillende uitvoeringsopties, die u kunt vinden in de Planpresentatie van 9 mei 2017. Dezelfde typen zijn overigens in de brochure van Interkoop/kvg-houtbouw aangeduid met plaatsnamen zoals model Giethmen, Ommen, Overijssel etc. U kunt voor uw nieuwe bungalow toestemming krijgen van het bestuur, mits u kiest uit een van deze zes typen, of opteert voor het meer klassieke model zoals dat op het bestaande park gangbaar is. Voor dat laatste model gelden onverkort de eisen van het welstandsreglement. In principe worden andere typen/modellen niet goedgekeurd (behoudens marginale afwijkingen). In meer algemene zin geldt dat ook de bungalows in het uitbreidingsgedeelte moeten harmoniëren met de bebouwing op het bestaande park en de hieruit voortvloeiende eisen, o.m. voor wat betreft de dakhelling (max. 15 graden) bij eenlaagse bungalows.

Uitvoering en situering van de bungalows

Bij de zes typen bungalows kunt u kiezen uit een aantal uitvoeringsopties (o.a. materiaalkeuze, kleurstelling). In principe kan van die opties niet worden afgeweken. Op uw kavel kunt u zelf bepalen waar u uw bungalow binnen het daartoe bestemde bouwvlak wilt situeren. Let er echter wel op dat de bungalows op het park allemaal dezelfde bouwrichting (nokrichting) hebben en dat voor nieuwbouw dezelfde verplichting geldt. Zie in dit verband ook de tekening op blz. 3 van de planpresentatie waarop is te zien dat de nokrichting van alle nieuwe bungalows (nagenoeg) noord-zuid is. Voor de meeste nieuwe bungalows geldt dat deze in één bouwlaag moeten worden uitgevoerd. Voor slechts een beperkt aantal geldt dat er in twee bouwlagen gebouwd mag worden. Het gaat hier om de bungalows die gesitueerd worden in de uiterste noord-westelijke buitenrand van het park (zie de tekening op blz. 5 van de planpresentatie). Daarnaast geldt dat de afstand tot de dichtstbijzijnde bungalow ten minste 10 meter moet bedragen. Voor de nieuwe bungalows is afgesproken dat de afstand vanaf de bebouwing tot de erfgrens minimaal 5 meter moet zijn. Losstaande (bij)gebouwen, schuurtjes/bergingen/carports, sauna's, zwembaden etc. zijn niet toegestaan.

Hoe krijgt u toestemming?

U legt een bouwplan voor aan welstandscommissie (welstandscommissie@hetgiethmenseveld.nl) die daarover een advies uitbrengt aan het bestuur. Goedkeuring van een bouwplan door de commissie en (vervolgens) het bestuur kan slechts plaatsvinden op basis van een officiële bouwtekening (die ook voor de aanvraag van de vergunning bij de gemeente kan worden gebruikt). Vooruitlopend

daarop kan de commissie eventueel een indicatief oordeel geven over een schetsplan. Aan zo'n voorlopig oordeel van de commissie kunnen geen rechten worden ontleend, dat kan pas na de officiële goedkeuring door het bestuur (op basis van het definitieve advies van de commissie). U krijgt echter op deze manier wel een indicatie van hoe er naar uw ontwerp wordt gekeken. Dit klinkt allemaal wat formeel misschien, maar dient ter voorkoming van misverstanden. Over het algemeen (en afhankelijk van het voorgelegde ontwerp natuurlijk) lukt het om binnen 6 weken na de aanvraag een definitief oordeel te geven.

Bouwwerkzaamheden

Indien en nadat u als (toekomstige) eigenaar de benodigde toestemming en vergunning heeft verkregen kunnen bouwwerkzaamheden doorgang vinden. Graag treden bestuur en/of beheer vroegtijdig met u in overleg om e.e.a. in goede banen te leiden en om te bekijken of er op dit punt wellicht collectief kan worden geopereerd. Overlast en hinder voor de eigenaren/gebruikers van de bestaande bungalows dienen bij de werkzaamheden zoveel mogelijk voorkomen te worden. Alle wezenlijke bouwwerkzaamheden, die gepaard gaan met langdurige en/of ernstige overlast (waaronder lawaai) of –hinder, dienen daarom buiten de vakantieperiodes en op werkdagen plaats te vinden en niet eerder te beginnen dan 09.00 uur. Voor 09.00 uur en na 17.00 uur geldt een absoluut verbod van het gebruik van audioapparatuur buiten de bungalows. Als eigenaar moet u alle nodige maatregelen nemen om schade door de bouw-/verbouwingswerkzaamheden en bouwverkeer aan de wegen, paden, borden, parkverlichting en beplanting van het park te voorkomen alsmede aan de beplanting/erfafscheiding op terreinen van particuliere eigenaren. Desondanks ontstane schade komt voor uw rekening als eigenaar.

Bomenkap, natuurwaarden, erfafscheiding

De projectontwikkelaar heeft aangegeven een omgevingsvergunning te hebben verkregen voor het vellen van de bomen voor de infrastructuur en dat deze voor het gehele gebied (te verkopen kavels) geldig is. U kunt hiervan als nieuwe eigenaar ook gebruik maken. In ieder geval als er één of meerdere bomen op de plaats staan waar uw bungalow gerealiseerd moet worden. Ook in de directe nabijheid van de locatie van de bungalow (2 meter afstand) mag er gekapt worden. Daarbuiten geldt dat het bestuur van de vereniging toestemming moet verlenen voor het kappen van bomen. Zie Hoofdstuk 2, artikel 2, van het welstandsreglement. Voor het verkrijgen van toestemming kunt u zich aanmelden voor een bomenschouw via internezaken@hetgiethmenseveld.nl. De bomenkap kan pas plaatsvinden na de schouw, waarbij de te kappen bomen geblest worden door het schouwteam, hetgeen dan ook toestemming van het bestuur betekent. De gebleste bomen worden in dat kader ook gefotografeerd en de opnamen gearchiveerd, zodat er geen onduidelijkheid kan optreden.

Tijdens de bomenschouw wordt uw verzoek door het schouwteam getoetst aan het belang van de natuurwaarden op het park. Om een en ander zo soepel mogelijk te laten verlopen, wordt u verzocht om op de kavel de geplande plaats van de te bouwen bungalow op de 4 hoekpunten te markeren. Het zou mooi zijn als u het team kunt voorzien van een plattegrond van uw kavel met daarop de maten en positie van uw bungalow t.o.v. de perceelgrenzen. Het is zeer wenselijk dat u bij de bomenschouw aanwezig bent, zodat het team ter plekke met u kan overleggen. U krijgt dan ook een beplantingslijst uitgereikt, indien er herplant nodig zou zijn.

U dient zelf te zorgen voor een erkende bosbouwer/tuiniersbedrijf, die voor u de bomen kan kappen. U dient met hen afspraken te maken voor het afvoeren van het hout, inclusief takken en voor de verwijdering en afvoer van de stobben (wortels & stronken) Deze bedrijven kunnen niet met heel zwaar materieel het park op, het maximum toegelaten gewicht is 5.7 ton. Het is niet toegestaan de af

te voeren materialen te storten op de takkenbult van het park, aangezien deze is berekend op snoeiafval en niet op het rooien van bomen van deze omvang. U kunt in samenspraak met bouw bureau Jansman kijken of er bij meerdere kavels tegelijk gekapt kan worden. Dit is zeker aan te bevelen omdat dit waarschijnlijk minder kosten met zich meebrengt en minder overlast aan parkbewoners en schade aan wegen veroorzaakt.

Met het oog op het open karakter van het park zijn erfafscheidingen slechts beperkt toegestaan. Naast de in Hoofdstuk 2, artikel 4, van het welstandsreglement genoemde mogelijkheden is er ook een uitzondering mogelijk voor eigenaren die willen voorkomen dat hun huisdier of kleine kinderen het perceel verlaten waardoor een onveilige situatie, dan wel overlast en verlies aan privacy voor omwonenden zou kunnen ontstaan. Bij deze laatste uitzondering is alleen een hekwerk toegestaan met donkergetint gaas van maximaal 80 cm hoog, gecombineerd met een bescheiden toegangshek.

Riolering, nutsvoorzieningen, parkeren

Wij hebben van de projectontwikkelaar begrepen dat het riool onder verantwoordelijkheid van dat bedrijf wordt aangelegd tot aan uw kavel. Aanleg vanaf de kavelgrens tot uw bungalow dient echter in eigen beheer plaats te vinden (en is natuurlijk ook afhankelijk van de precieze locatie van het huisje). De aansluiting op het bestaande rioolstelsel (en -gemaal) van het park is reeds in ontwikkeling. Het is niet toegestaan hemelwater op het riool te lozen. Dit omdat de capaciteit van ons (pers-)rioolstelsel niet geschikt is om grote hoeveelheden regenwater te verwerken. De kosten van het opheffen van storingen in het riool die zijn ontstaan door overtreding van deze regel komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

De (aansluiting van de) nutsvoorzieningen, zoals elektra en drinkwater, dienen door u als eigenaar zelf bij de respectievelijke nutsbedrijven Enexis en Vitens te worden aangevraagd en betaald. De elektrakast en aansluiting dienen aan de eisen/voorschriften van deze nutsbedrijven te voldoen.

Auto's dienen op het terrein van uw bungalow of op de parkeerplaatsen bij de Receptie te worden geparkeerd. Parkeren op wegen en paden is niet toegestaan om ongehinderde doorgang van hulpdiensten te garanderen. Het is dus verstandig om te zorgen voor een parkeergelegenheid op uw eigen perceel.

Grondwaterpeil

Over het algemeen hebben de bungalows op het park geen hinder van een te hoge grondwaterstand. De Algemene Ledenvergadering van het park heeft in augustus 2021 ingestemd met de overname van het natuurgebied de Slenk. Omdat dit gebiedje wat lager gelegen is, kan er daar in de winter en het voorjaar wel eens tijdelijk wat water staan. Dat is een punt van aandacht voor de bungalows die er rondom de Slenk zullen worden gebouwd. De vereniging gaat er daarbij vanuit dat de BON-groep er voor zorgt dat er gebouwd wordt volgens de legenda op tekening van de BON-groep waarop staat dat het vloerpeil minimaal op 6 meter plus NAP komt. Aldus hoeft de waterstand daar voor die bungalows geen problemen op te leveren. Voor vragen of opmerkingen hierover kunnen nieuwe eigenaren zich het best tot de BON groep wenden. De vereniging heeft over dit onderwerp overigens al eerder duidelijk gemaakt dat zij elke aansprakelijkheid (dus ook voor mogelijke gevolg-, zetting- en verzakkingsschade) op voorhand van de hand wijst. De vereniging heeft de bedoeling om na de overname de Slenk, na jaren van achterstallig onderhoud, weer zoveel mogelijk terug te brengen in de staat van een volwaardig nat heidegebied. Voor de rondom de Slenk gelegen huisjes zal dat, zoals hiervoor uitgelegd, gelet op het voorziene vloerpeil geen problemen hoeven op te leveren. Ook voor de bestaande bungalows mogen de met dat natuurbeheer samenhangende werkzaamheden echter niet leiden tot "natte voeten". Er wordt nog onderzocht welke gevolgen we daardoor mogelijk kunnen verwachten en vervolgens zal er worden bekeken of er in dit verband nog additionele

maatregelen nodig zijn. 100% Garantie kan er daarbij niet worden verstrekt omdat bij zware regenval ook nu sprake kan zijn van (tijdelijke) overlast voor bestaande bungalows, hoewel dat nu al jaren niet is voorgekomen.