



## Nummer 55/juni 2017

*De tijd waarin wij leven vraagt steeds meer om het nemen van vrije (sociale) initiatieven van mensen, individueel en gezamenlijk. De Stichting de Grijpvogel is in deze geest opgericht; zij neemt zelf initiatieven en bevordert en ondersteunt het nemen van initiatieven door anderen. De overwegend kleinschalige initiatieven kunnen economisch van karakter zijn, dan wel sociaal-politiek of cultureel in brede zin (kunst, literatuur, filosofie, educatie e.d.). Nieuwsbrieven van de Stichting de Grijpvogel beogen geïnteresseerden te informeren over wetenswaardigheden in dit verband. Reacties worden beslist op prijs gesteld en er bestaat geen enkel bezwaar tegen het doorsturen van de nieuwsbrieven aan andere (potentieel) geïnteresseerden. Deze nieuwsbrieven worden gepubliceerd op de website van de Stichting de Grijpvogel [www.stichtingdegrijpvogel.nl](http://www.stichtingdegrijpvogel.nl) en op de website van de werkgroep 'Bekiek et mar': <http://www.bekieketmar.nl/category/eigenhied/nieuwsbrief-grijpvogel/> 'Door & voor inwoners en genieurs van de Stellingwerven'. De nieuwsbrieven zijn gratis te ontvangen. Donaties ter ondersteuning van het werk van de stichting zijn altijd welkom.*

### 1. KORTE SAMENVATTING VAN DEZE NIEUWSBRIEF

In deze nieuwsbrief:

- Enkele korte berichten
  - Archeologisch vervolgonderzoek naar het klooster 'Lux Mundi' bij Elsloo;
  - Raadsel detail gemeentewapen op historische kaart van Schotanus opgelost
  - Culturele hoofdstad Fryslân - Leeuwarden 2018
  - Midzomernacht fakkelwandeltocht
- Onderhandeling over de invulling van het Blughut-terrein
- Publieke kunstwerk 'Leentje leerde Lotje lopen' van Suze Boschma – Berkhout (1952)

### 2. ENKELE BERICHTEN

- **Archeologisch vervolgonderzoek naar het klooster 'Lux Mundi' bij Elsloo;**

In nieuwsbrief 54 maakten wij melding van de poging om op zaterdag 13 mei 2017 de oorspronkelijke plek van het verdwenen klooster 'Lux Mundi bij Elsloo te lokaliseren. Bert van der Beek, bekend medium uit Langedijke, is hiertoe samen met een groep mensen op pad gegaan. De regionale en provinciale pers hebben er uitgebreid over bericht.



Inmiddels hebben enkelen zich gemeld om samen met Van der Beek door middel van proefboringen voorbereidend archeologisch te bekijken in hoeverre er in de structuur van de grond sporen van een bouwsel of iets dergelijks kan worden waargenomen.

In 1996 zijn ter plaatse opgravingen gedaan, waarbij de restanten van een door een ringgracht omgeven boerenhoeve werden aangetroffen. Funderingen van het klooster werden echter niet gevonden.



## Vervolgblad nieuwsbrief Stichting 'De Grijpvogel'

- **Raadsel detail gemeentewapen op historische kaart van Schotanus opgelost**

Tijdens de bijdrage van de heer Jelle Terluin van de Fryske Rie foar Heraldryk op het symposium 500 jaar Ooststellingwerf van de Stellingwarver Schrieversronte op 19 mei jl. was achter zijn spreekgestoelte een banier opgesteld met afbeeldingen, waaronder bovenaan een detail van een kaart van Schotanus à Sterringa uit naar schatting ongeveer 1700.

De vraag was van welke historische Schotanus-kaart van Weststellingwerf deze afbeelding afkomstig is. Dat werd onverwacht even grondig speuren.



Wat kwam er boven water? Beide tekeningen rechts met de twee personen lijken sterk op elkaar. De kleuren van de kleding verschillen enigszins en op de ene is de griffioen afgebeeld en op de andere een geheel andere afbeelding. Dat deed vermoeden dat er sprake zou kunnen van twee kaartversies: een vroegere en een latere.

De heer Jan Zwolle uit Wolvega, voorzitter van de Vereniging Historie Weststellingwerf bracht kort geleden uitkomst. Hij meldde: *'De afbeelding is niet afkomstig van een historische kaart. Het is een 'bewerking', gemaakt door toenmalig bestuurslid van de VHW, de heer Gerrit de Vries'*. Daarmee is dit raadsel opgelost.

- **Leeuwarden – Fryslân Culturele Hoofdstad Europa 2018 in Le Brocope**



*Op maandagavond 19 juni 2017 is in Theatercafé Le Brocope in Oldeberkoop een treffen met en over LF2018 Leeuwarden - Fryslân 2018. Die avond is iedereen welkom die nieuwsgierig is naar het komende jaar 'Culturele Hoofdstad van Europa in Fryslân 2018'.*

Immie Jonkman (programmamaker van LF2018) en Hanneke van Kammen en Age Hartsuiker (beide regioambassadeurs van LF2018 en directie van het project O18 in Ooststellingwerf) vertellen erover en denken mee over vragen en ideeën van de aanwezigen. Het gaat dan over allerlei supergrote en minder grote evenementen die er aan zitten te komen: van vele 'gewone' mensen en ook van beroemde theatermakers, cultuurgrootheden, diep-Friezen, import-Friezen, buitenlanders en nieuwkomers, openluchttheaters, stichtingen, kerken, dorpen, sport- en toneelverenigingen, dorpsfanfares, boeren & wetenschappers, uit Fryslân & Groningen, op de Wadden, in Drachten, Oranjewoud, Spanga, langs



## Vervolgblad nieuwsbrief Stichting 'De Grijpvogel'

het Koningsdiep, en... en... Er gaan bijzondere verbindingen ontstaan van mensen die elkaar opzoeken om tot 'meer' te komen.

Het centrale thema van LF2018 is 'Iepen Mienskip', waarbij initiatiefnemers letterlijk en figuurlijk de luiken open zetten. De voorbereidingen zijn al in volle gang, het culturele jaar 2018 is al begonnen.

Het programma op 19 juni 2017 duurt van 20.00 – 22.00 uur. Tijdens de presentaties en inleidingen, in de pauze en bij de nazit is er veel ruimte voor vragen.

Entree: vrije bijdrage. Consumpties zijn voor eigen rekening.

Theatercafé Le Brocope: Oosterwoldseweg 5, 8421 PA Oldeberkoop

[www.lebrocope.nl](http://www.lebrocope.nl)

*Dit is een particulier initiatief van Mara Eijsbouts (Le Brocope) in samenwerking met Nicolette Hartong, Jetze van der Sluis en Frans Wuijts (Stichting de Grijpvogel).*

### • Midzomernacht fakkelwandeltocht



Op woensdag 21 juni 2017, de langste dag van het jaar, organiseert Hotel Lunia (Kim Linse) in samenwerking met Karst Berkenbosch en de Stichting de Grijpvogel (Frans Wuijts) een nachtelijke fakkeltocht ter viering van de zomerzonnepunt. De zon heeft dan het hoogste punt aan de hemel bereikt en alles staat in volle bloei. Het is een feest waarbij sinds menscheugenis stil wordt gestaan bij de overvloed en uitbundige groeikracht van de natuur.

Belangstellende deelnemers worden vanaf 22.30 uur verwacht bij Hotel Lunia Molenhoek 2 in Oldeberkoop. De fakkeltocht vertrekt om 23.00 uur. De afstand is ca. 5 km en de route gaat langs de Oosterwoldseweg en door de landerijen naar de Kuunder of Tsjonger. Onderweg en ook op de middernachtplek zijn er verschillende 'voordrachten', zoals gedichten, verhalen en muziek over het thema 'Licht'. Langs de Sterrebos gaat de route terug naar het hotel.

Bijdragen zijn er van dichteres Hiltje Jongsma, verteller Karst Berkenbosch en van Anita

Geugien van spiritueel centrum Lichtfontein te Appelscha.

Wie ook een verhaal wil vertellen of een gedicht voordragen, krijgt daartoe de gelegenheid. Dit is niet verplicht. Deelnemers die alleen willen luisteren, zijn ook van harte welkom. Kosten voor deelname zijn € 5,00 per persoon inclusief fakkel en consumptie naar keuze. Verdere informatie te verkrijgen bij Lunia via [info@lunia.nl](mailto:info@lunia.nl). Wie mee wil doen aan deze midzomernacht fakkelwandeltocht kan zich ook op dit e-mailadres [info@lunia.nl](mailto:info@lunia.nl) aanmelden.





### 3. ONDERHANDELING OVER DE INVULLING VAN HET BLUGHUT-TERREIN

Op 4 april 2017 ontving de projectgroep 'Wonen op de Bult' een afwijzingsbrief van het College van B&W met als tekst:

*'Wij willen u melden dat wij hebben besloten om met de Zethoven Bouwplan Groep door te gaan om te komen tot de realisatie van:*

- 3 villa's, althans woningen in het hogere woonsegment, ofwel,
- 1 appartementengebouw op de noordelijke kavel en twee villa's op de twee resterende kavels.

*Daarom zal er geen vervolgtraject met betrekking tot uw plan op deze locatie volgen. Wij willen u danken voor de eerder door u getoonde belangstelling'.*

Daarmee leek de kous voor de projectgroep af te zijn, ware het niet dat er nog een staartje zit aan het proces. Dit heeft vooral te maken met het grote aantal vragen dat er leeft onder een aantal gemeenteraadsleden en overige direct betrokkenen. Vragen vanwege de voor hen bestaande onduidelijkheid over de overwegingen achter het collegebesluit, het gevolgde en verder te volgen proces, alsmede de aard van de toetsing van het plan 'Prins op de Bult' aan het collegebeleid en de randvoorwaarden van het door het college ingeschakelde externe adviesbureau Bügel Hajema. Vandaar een iets langer stuk deze keer over allerlei kanttekeningen die er bij het Blughutwoningbouwproces kunnen worden geplaatst.

#### *Schriftelijke vragen van PvdA-fractie*

De PvdA-fractie in de gemeenteraad van Ooststellingwerf heeft in dit verband omstreeks half april jl. schriftelijke vragen gesteld aan het College van B&W over de voortgaande onderhandelingen met projectontwikkelaar Zethoven Bouwplangroep met betrekking tot de invulling van het oorspronkelijke Blughut-terrein. De antwoorden van het college of de burgemeester op deze vragen zijn op 16 mei jl. aan de leden van de raad toegezonden. Daaruit valt het volgende op te maken.

#### *Overeenstemming op hoofdlijnen*

Het college meldt in haar antwoorden dat er op hoofdlijnen (zie hieronder) met de projectontwikkelaar tot overeenstemming is gekomen. Deze overeenstemming zal verder worden uitgewerkt in een koopovereenkomst. De plannen zullen in de openbaarheid worden gebracht wanneer er meer duidelijkheid is over het bestemmingsplan.

De overeenstemming geeft de indruk van 'een intentieovereenkomst', waarin voorwaarden (zoals de bestemmingsplanwijziging) lijken te zijn ingebouwd ter vermijding van risico's of nadelige consequenties voor beide partijen. De plannen van Zethoven zijn nog niet concreet uitgewerkt, onder meer omdat de gemeente aan deze projectontwikkelaar geen beeldkwaliteitsplan en concreet schetsplan heeft gevraagd, die voldoen aan de randvoorwaarden van het externe bureau Bügel Hajema.

De gemeente is van plan om het gehele terrein te verkopen minus de vierkante meters, die direct te maken hebben met de verbinding met de openbare ruimte tussen de jeu-de-boulesbaan, de paardenstallen en het historische kerkepad.

De Nota Grondprijzen is de onderlegger voor de prijs. Daarbij is *de residuele benadering* aangehouden. Hierover later meer.

De verkoop zal geschieden in drie afzonderlijke kavels middels het hanteren van een ABC-levering tegen een overeengekomen grondprijs en een rentevergoeding. Een alternatief zou zijn een AB-levering tegen een overeengekomen grondprijs. *'Gelet op het hanteren van de residuele grondwaardebepaling is hierbij géén m<sup>2</sup>-prijs van toepassing'.*



## Vervolgblad nieuwsbrief Stichting 'De Grijpvogel'

Dat de gemeente deze keuze nog blijkt open te laten, duidt op onzekerheid ten aanzien van belangstelling voor de aankoop van kavels. Blijkbaar zijn er nog geen gegadigden. De projectontwikkelaar gaat er echter van uit dat 'de resultaten van zijn woningverkoop in het nabije verleden een garantie zijn voor de nabije toekomst'. Hij is ervan overtuigd (zo klonk het op 6 december 2016 in de Raadscommissie Ruimte tijdens zijn inspreekbeurt) dat zijn plan haalbaar is getuige o.a. een recent verkocht object in Drachten en de vraag van een ondernemer die inmiddels naar Drenthe is verhuisd'.

Toelichting op de ABC- en AB-levering:

*Een ABC-akte is een notariële akte waarbij de eigendom van een onroerende zaak ter uitvoering van twee koopovereenkomsten (A-B en B-C) door A rechtstreeks aan C wordt geleverd. De zaak wordt dus maar eenmaal geleverd, de eigendom gaat rechtstreeks van A naar C.*

**Voorbeeld.** Een gemeente (A) verkoopt een bouwkaavel aan een projectontwikkelaar (B). Levering vindt niet plaats. De ontwikkelaar bouwt een pand op de kavel en verkoopt deze door aan een koper (C). Vervolgens wordt de grond door A rechtstreeks geleverd aan C.

*Een andere mogelijkheid is dat in het koopcontract A-B is opgenomen dat B (de projectontwikkelaar) heeft gekocht voor zich of een nader te noemen 'meester'. B kan dan C als zijn 'meester' noemen, waardoor de koopovereenkomst tussen A en C geldt.*

### *Alsnog een woningbehoeftenonderzoek*

De wijziging van het bestemmingsplan zal vergezeld gaan van een woningbehoeftenonderzoek, 'waarbij de vraag nader onderbouwd zal worden'.

Opmerkelijk is dat een dergelijk door de projectgroep 'Wonen op de Bult' gewenst behoeftenonderzoek voor onderbouwing van haar plan indertijd door wethouder Sierd de Boer werd weggewuifd met de woorden: 'Ik wil alleen maar ondertekende contracten van kopers zien' en dat dit nu **NA** het zaken doen met Zethoven als mosterd na de maaltijd(?) alsnog door het college wordt opgedragen.

### *Residuele grondwaarde*

De Nota Grondprijzen 2017 is de onderlegger voor de prijs van de grondkavels. Daarbij is de zogenaamde 'residuele benadering' aangehouden.

*De 'residuele grondwaarde' is de waarde die resteert wanneer btw, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject.*

*Of zoals in de Nota Grondprijzen 2017: 'de berekening die de waarde van de grond vaststelt in relatie tot de geplande ontwikkeling: VON-prijs minus bouwkosten (stichtingskosten) minus BTW en minus bijkomende kosten'.*

Gelet op het hanteren van deze residuele grondwaardebenadering is hierbij **géén m<sup>2</sup>-prijs** van toepassing, stelt de gemeente. De grote vraag is dus op welke m<sup>2</sup>-prijs men uiteindelijk na terugrekenen zal uitkomen.

Zou dat nog de € 135,- ex btw kunnen worden zoals genoemd in de Nota Grondbeleid 2011 voor het hogere segment? Dat is helemaal niet waarschijnlijk. Informatie van bouwkundig adviesbureau iTX BouwConsult te Rijssen leert dat de uiteindelijke m<sup>2</sup>-prijs per kavel aanzienlijk veel lager kan komen te liggen. Dat lijkt toch niet in



## Vervolgblad nieuwsbrief Stichting 'De Grijpvogel'

overeenstemming met het doel dat de wethouder zich heeft gesteld: een hoge opbrengst voor de grond van het oorspronkelijke Blughut-terrein.

Ergo: zou je als individuele burger willen bouwen in het hogere segment dan betaal je voor een m<sup>2</sup> grond € 135,- ex btw. Kom je als projectontwikkelaar met een ontroerend verhaal over specifieke zorgelijke ervaringen en ontwikkelingen in de regionale woningmarkt voor de meer vermogenden dan kan de grondprijs ineens residueel worden benaderd en uitkomen op een aanzienlijk lager niveau.

### *Uiteindelijke aantal te realiseren woningen*



Het vage toekomstige plan van Zethoven biedt ruimte voor drie vrijstaande villa's **of!** twee vrijstaande villa's samen met één appartementencomplex met – zo het er nu voorstaat – maximaal acht wooneenheden (*hoeveel m<sup>2</sup> per wooneenheid?*). Deze aantallen zullen overigens worden geregeld via het nieuwe bestemmingsplan, waarop nog wijzigingen mogelijk zijn.

### *Voorlopige conclusies over de uitkomst van 'de onderhandeling' met Zethoven*

1. Algemene indruk: een serieuze poging om enigszins zicht te verkrijgen op de uitkomsten van de onderhandeling van de gemeente met de Zethoven Bouwplangroep, levert voorlopig nog een mistig beeld op.
2. Het plan 'Prins op de Bult' kent geen beeldkwaliteitsplan en geen concreet schetsplan; er bestaat geen duidelijkheid over hoe de wooneenheden eruit komen te zien en of ze passen binnen het beschermd dorpsgezicht;
3. De marktvrage ten aanzien van de wooneenheden van het plan 'Prins op de Bult' is niet onderbouwd, afgezien van enkele indicaties over verkopen in het verleden; het wijzigen van het bestaande bestemmingsplan zal alsnog vergezeld gaan van een woningbehoeftenonderzoek, waarbij de vraag nader onderbouwd zal worden;
4. Gefaseerd uitgeven van drie kavels of eenmaal alles uitgeven behoort tot de mogelijkheden; dit moet plaatsvinden binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
5. Over financiële onderbouwing is niets concreets vermeld;
6. Het plan biedt ruimte voor drie vrijstaande villa's **of** twee vrijstaande villa's samen met één appartementencomplex met – zo het er nu voorstaat – maximaal acht wooneenheden; het uiteindelijke aantal hangt volgens de projectontwikkelaar af van hoe de marktvrage zich ontwikkelt;
7. Door de zogenaamde residuele benadering van de grondwaarde komt de uiteindelijke grondprijs voor de kavels waarschijnlijk aanzienlijk onder de m<sup>2</sup> – prijs te liggen van woningen voor het hogere segment;
8. Of de kavels zullen worden verkocht middels een ABC-levering of een AB-levering ligt nog open.

Men kan zich afvragen wat hier speelt. Hoe kunnen een gemeenteraad en een bestuur van Plaatselijk Belang de overtuiging hebben dat het plan van de Zethoven Bouwplangroep aan de gestelde eisen voldoet?

In de ogen van vele Oldeberkoper dorpsbewoners is de zogenoemde 'onafhankelijke' of 'neutrale' opstelling van het bestuur van de Vereniging Plaatselijk Belang Oldeberkoop ten aanzien van de twee plannen voor de invulling van het Blughut-terrein



## Vervolgblad nieuwsbrief Stichting 'De Grijpvogel'

betwistbaar. In wezen en ook in de praktijk blijkt voor hen het effect van deze opstelling een ondersteuning te zijn (geweest) van de gekozen lijn van het College van B&W.

### *Uitvoeringsprogramma Woonplan 2011 – 2020*

Voor enig inzicht in de achtergronden van de opstelling van het College van B&W respectievelijk wethouder Sierd de Boer is het interessant nog even een blik te werpen op het oorspronkelijke Woonplan 2011 – 2020.

In het uitvoeringsprogramma van dit woonplan, vastgesteld op 15 augustus 2011, staan 19 huurwoningen voor het Blughut-terrein in Oldeberkoop ingevuld. Hiervan zijn er 18 bedoeld als 'inbreiding' vanwege de sloop van één woning (het voorhuis van de oude Bultboerderij).

In de Raadscommissie Ruimte op 6 december 2016 meldde Zethoven dat hij reeds in het jaar 2011 zijn plan voor drie villa's voor het hogere segment aan de gemeente heeft voorgelegd.

Op 14 februari 2012 haalt wethouder Sierd de Boer aan het begin van de vergadering van de Commissie Ruimte van de gemeenteraad van Ooststellingwerf het collegevoorstel voor de bouw van drie villa's voor het hogere segment op het Blughut-terrein van de agenda, dit tot grote ergernis van een aantal raadsfracties.

Daarna wordt er gedurende twee jaar door de wethouder geen significante voortgang gemeld, ook niet naar aanleiding van vragen vanuit de raad.

Op 9 december 2014 deelt het College van B&W mee dat zij het besluit van 14 februari 2012 heeft herbevestigd: de bouw van drie villa's met allure voor het hogere segment.

Ook gedateerd 9 december 2014 stuurt het College een mededeling aan de gemeenteraad betreffende een 'Tussentijdse evaluatie Woonplan 2011-2020'. Hierin kan men het volgende lezen onder 2.2. Overige doelstellingen

### *Doelstelling D: Bouwen op inbreidingslocaties*

*Aan deze doelstelling wordt uitvoering gegeven.*

*De gemeente probeert inbreidingslocaties in eigen bezit in samenwerking met marktpartijen te ontwikkelen, zoals bijvoorbeeld locatie Harambe in Appelscha, locatie de Kromten in Waskemeer **en de locatie Blughut in Oldeberkoop.***

Dat is alles. Geen woord over het aantal van 19 huurwoningen voor het Blughut-terrein en geen woord over de aanleiding daartoe.

Over de aard van de wijziging van genoemd uitvoeringsprogramma uit 2011 heeft de gemeenteraad verder niets meer vernomen. Overigens heeft zij er zelf ook niet naar gevraagd. Zou dit kunnen impliceren dat het uitvoeringsprogramma in formele zin nog geldend is en dat er tegelijkertijd een collegebesluit ligt om de villa's voor het hogere segment na te streven? Hoe is dat bestuurlijk, juridisch respectievelijk democratisch uit te leggen dan wel te verantwoorden?

Men vorme zichzelf een oordeel over de wijze van opereren in dit dossier van het College van B&W van de gemeente Ooststellingwerf respectievelijk wethouder Sierd de Boer als direct verantwoordelijke, alsmede de opstelling van het merendeel van de leden van de gemeenteraad en het bestuur van de Vereniging Plaatselijk Belang Oldeberkoop.



## Vervolgblad nieuwsbrief Stichting 'De Grijpvogel'

### 4. HET PUBLIEKE KUNSTWERK 'Leentje leerde Lotje lopen' van Suze Boschma – Berkhout (1952); onderstaande tekst is ontleend aan het boek 'Kunstwerken aan de weg' van Karst Berkenbosch uit het jaar 2007.

*Suze Boschma - Berkhout (Indramajoe 1922 - 1997) kon al vroeg erg goed tekenen. Eigenlijk werd ze 'per ongeluk' beeldhouwster. In Friesland staan maar liefst 18 beelden van haar (o.a. Mata Hari in Leeuwarden en Afkes Tiental in Warga). In 1963 vestigde ze zich in Leeuwarden. In 1987 sprak zij cynisch: 'Ik ben vast de enige van wie maar liefst zeven beelden zijn vernield.' Ook dit beeld, officieel 'Moeder met kind; werd diverse keren vernield.*

De naam 'Leentje leerde Lotje lopen' heeft het beeld in de loop van de jaren gekregen. Oorspronkelijk heette het 'Moeder met kind'. Het beeld stond vanaf 1952 in een plantsoentje tegenover het Wijkje in Oosterwolde. Het was een cadeau van het Klaas Tademafonds. De doelstelling van het fonds is: 'De bevordering en aanleg en verbetering van verkeerswegen en waterwerken in de kadastrale gemeenten Oosterwolde, Donkerbroek en Makkinga in het bijzonder die, welke aan de bloei en de ontwikkeling van het dorp Oosterwolde bevorderlijk kunnen zijn'. (Artikel 1 van de statuten).



*Stichting De Grijpvogel/juni 2017*

Klaas Tadema, die leefde van 22 november 1810 tot 1 december 1891, was notaris te Oosterwolde. Het fonds is in het leven geroepen op 22 november 1910, ter herinnering aan het feit, dat hij honderd jaar geleden werd geboren.

Helaas werd het kunstwerk tot driemaal toe onthoofd. Tweemaal werd het hoofd teruggevonden in het water van het Wijkje, maar de derde keer, in 1986 was en bleef het weg. De maakster van het beeld, Suze Boschma – Berkhout, heeft een nieuw hoofd gemaakt. Helaas kun je duidelijk zien dat er een nieuw hoofd op geplaatst is. Nadat het was hersteld, werd het beeld verplaatst naar de Prandingaweg. Sinds midden jaren negentig staat het in de vrij toegankelijke overdekte wintertuin van Rickingahof.