
Bijlage 1. TOELICHTING HOFGEEST BUITEN-UITSTRALING & INRICHTING

- PROJECT : **Hofgeest Buiten te Velsbroek**
 - MAKELAAR : **Mooijekind Vleut/Waalwijk Van Doorn**
 - NOTARIS : **Krans Notarissen te Haarlem**
-

Versie d.d. 03-12-2021

'De Hofgeest Buiten-uitstraling'

Binnen het project Hofgeest Buiten te Velsbroek (hierna: 'Hofgeest Buiten') worden gemeenschappelijke voorzieningen aangebracht ten behoeve van 'de Hofgeest Buiten-uitstraling'. Deze uitstraling behelst onder meer dat het projectgebied een 'groene en duurzame' uitstraling heeft. De gemeente Velsen en de ontwikkelaar hebben daartoe onder meer voorzien in het parkeren voor bewoners in parkeerhoven gelegen achter de woningen (auto's uit het straatbeeld) en aanbrengen van lage hagen aan de voorzijde van de woningen en het aanbrengen van erfafscheidingen met begroeiing aan de binnenzijde van de te realiseren parkeerhoven (middels weinig onderhoudsplichtige groenvoorzieningen). In de tuinen, aan de achterzijde van de woning zijn de bewoners vrij om op de erfgrans met de burens, gezamenlijk met hun burens, te bepalen wat voor type erfafscheiding zij plaatsen. Ook worden er in het plan in enkele tuinen bomen opgenomen welke in stand gehouden moeten worden. De bewoners zullen verplicht worden tot instandhouding van deze 'tuindorp-ambitie'.

Daarnaast is het de bedoeling dat de architectonisch uitstraling van de te realiseren woningen eveneens in stand worden gehouden (conform de ingediende bouwaanvraag, het afgegeven welstandsadvies) zodat de kleur- en materiaalstaat behorende bij oplevering van de woningen ook voor de toekomst hetzelfde blijft.

Parkeren in het plan Hofgeest Buiten

Parkeren in Hofgeest Buiten is 'open', dat houdt voor dit plan het volgende in:

1. Langs de hoofdrijbanen worden openbare parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen liggen in openbaar gebied en komen in beheer en onderhoud van de gemeente Velsen. Op deze parkeerplaatsen mag iedereen parkeren (bewoners van en bezoekers aan het plan);
2. Per woonveld (behoudens woonveld 3) wordt voorzien in parkeerhoven. Deze parkeerhoven bestaan uit privé parkeerplaatsen en/of uit gemeenschappelijke parkeerplaatsen (zie ook hierna onder 'mandeligheid'). Deze parkeerhoven mogen niet worden afgesloten met een slagboom, omdat het parkeershof een open karakter heeft, inhoudende dat indien er geen plek meer is op de sub 1 omschreven openbare

parkeerplaatsen, er ook geparkeerd mag worden op een gemeenschappelijk parkeerhof;

- I. Op de Boerenerven (de woonvelden 1., 6. en 7.) worden alleen privé parkeerplaatsen (2 toegewezen parkeerplaatsen per woning) aangelegd in het parkeerhof op het Boerenerf en bij een enkele woning in de eigen tuin die eigendom zullen worden van de woningeigenaren. Deze parkeerplaatsen zijn niet openbaar;
 - II. In De Hoven (de woonvelden 2., 5. en 8.) worden zowel privé parkeerplaatsen (2 toegewezen parkeerplaatsen per woning) aangelegd in het parkeerhof die eigendom zullen worden van de woningeigenaren van de twee-onder-een kap- of drie-onder-een kap woning (deze parkeerplaatsen zijn niet openbaar) en worden er gemeenschappelijke parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de woningeigenaren van de rijwoningen. Voor de vrijstaande woningen dient te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.
 - III. In De Hoven (de woonvelden 9. en 10.) worden gemeenschappelijke parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van alle woningeigenaren in het woonveld. Voor de vrijstaande woning dient te worden voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
 - IV. In De Omranding (woonveld 4.) dient bij een aantal woningen te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en voor de overige woningen worden er privé parkeerplaatsen (2 toegewezen parkeerplaatsen per woning) aangelegd in het parkeerhof die eigendom zullen worden van de betreffende woningeigenaren.
3. Voor privé parkeerplaatsen gelegen in een parkeerhof of gelegen op eigen terrein (waaronder ook de parkeerplaatsen op eigen terrein van de woningen in woonveld 3.) geldt dat de eigenaar van de betreffende woning op eigen terrein mag (moet) parkeren én moet deze eigenaar deze privé parkeerplaatsen ook in stand houden (dus bijvoorbeeld niet bebouwen met een trampoline/speeltoestel of schuurtje o.i.d.).

De aantallen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers zijn conform het parkeernormenbeleid van de gemeente Velsen.

Onderscheid openbaar-, collectief - en privé gebied in het plan Hofgeest Buiten

Binnen het plangebied is onderscheid te maken tussen openbaar, collectief én privaat gebied.

1. Openbaar gebied

Het openbare gebied zal na aanleg worden overgedragen aan de gemeente Velsen. Dit betreft in hoofdlijnen de hoofdrijbanen met parkeerplaatsen, voetpaden, fietspaden, voorzieningen voor afvalinzameling, lichtmasten, bomen, groenstroken en speelvoorzieningen.

Op dit openbare gebied zullen openbare voorzieningen worden aangebracht, waaronder

begrepen voorzieningen voor verkeer en verlichting (waaronder bijvoorbeeld wordt begrepen voorwerpen, borden of voorzieningen ten behoeve van het openbaar verkeer of de openbare verlichting, straatnaamborden, daarbij behorende onderschriften inbegrepen, huisnummers en wijk-aanduidingen, een en ander in de ruimste zin des woords). Het beheer en onderhoud van deze voorzieningen komen voor rekening en risico van de publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht de gemeente Velsen en openbare nutsbedrijven (zoals waterleidingbedrijf, kabelnetwerkbedrijven, elektriciteitsbedrijven). De kopers zullen verplicht worden tot instandhouding van deze openbare voorzieningen middels het opleggen van in de vorm van kwalitatieve verplichtingen in de akte van levering (Hoofdstuk I.A.1 en verder in Bijlage 2 concept akte van levering behorende bij de koopovereenkomst).

2. Collectief gebied (mandeligheid)

Naast de woonkavels en de privé stallingplaatsen die, indien van toepassing, aan de kopers zullen worden overgedragen, bevat het plangebied per woonveld (behalve woonveld 3.) een collectief privaat deel waarin onder meer zullen worden gerealiseerd:

1. de parkeerhoven, bestaande uit de toeritten, rijbaan en de parkeervakken alsmede alle daarbij behorende voorzieningen waaronder de bestratingen, de bomen en groenvoorzieningen, lichtmasten en de ondergrondse infrastructuur zoals kabels, leidingen, rioleringen en eventuele drainage; alsmede
2. 'het groen', zijnde de aan te planten bomen bij enkele kavels, de aan te brengen hagen aan de voorzijde van de privé kavels grenzend aan het openbaar gebied en de erfafscheidingen met begroeiing aan de achterzijde van de privé kavels grenzend aan de mandelige parkeerhoven. Deze voorzieningen staan wél op het privé terrein, maar het beheer en het onderhoud van deze groenvoorzieningen wordt ondergebracht in de mandeligheid, zoals hierna nader toegelicht.

Juridische toelichting begrip 'mandeligheid'

Een mandeligheid ontstaat wanneer eigenaars van twee of meer percelen grond (waarop de woningen en/of de privé stallingplaatsen worden gerealiseerd in een woonveld binnen Hofgeest Buiten, hierna te noemen: 'erven') een onroerende zaak (gelegen bij die erven) samen in eigendom hebben. Deze gezamenlijke eigendom (hierna te noemen: 'de mandelige zaak') behoort bij de woningen en/of de privé stallingplaatsen en wordt door die eigenaars gezamenlijk gebruikt én onderhouden.

Bij mandeligheid zijn de mede-eigenaars samen verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de mandelige zaak. De kosten hiervan zijn voor alle mede-eigenaars samen. Per woonveld kunnen de kosten verschillen. Per huishouden kan een andere verdeling van toepassing zijn. Een en ander is inzichtelijk gemaakt op de conceptbegroting Beheervereniging. Ook is iedere mede-eigenaar verplicht om alle overige mede-eigenaars toegang tot de mandelige zaak te verlenen. Tevens zal ten behoeve van de aan te leggen

transformatorhuisjes (in eigendom over te dragen aan Liander) in een parkeerhof in de woonvelden 2., 5. en 8. het recht van weg dienen te worden vastgelegd.

Een aandeel in de mandelige zaak kan niet 'los' worden verkocht. Het aandeel is verbonden aan de eigendom van een onroerende zaak (de woning en/of de privé stallingplaats(en)), en moet bij verkoop van de onroerende zaak worden meeverkocht.

In verband met deze gemeenschappelijke eigendom wordt in de eerste akte van levering van een perceel grond door de projectontwikkelaar aan een koper in een woonveld de bestemming tot mandeligheid de rechten en plichten voor de eigenaars vastgelegd. Deze rechten en plichten rusten alsdan op alle percelen grond die de projectontwikkelaar aan de andere kopers overdraagt, zodat elke koper is gebonden aan de instandhouding van de gemeenschappelijke zaken.

De bijzondere verplichtingen als hiervoor omschreven zijn verwoord in de aan de koopovereenkomst gehechte bijlage (*Hoofdstuk I & J. in Bijlage 2 concept akte van levering behorende bij de koopovereenkomst*).

Oprichting beheervereniging

Als beheerder van de gemeenschappelijkheid wordt aangewezen een op te richten Beheervereniging, één vereniging voor de Boerenerven (woonveld 1., woonveld 6. en woonveld 7.), één vereniging voor de woonvelden 2. en 10. samen, een vereniging voor de woonvelden, 5. en 8. samen en één vereniging voor de woonvelden 4. en 9. samen.

Elke eigenaar van een woning in een woonveld (behalve een eigenaar van een woning in woonveld 3) dient lid te worden van de aan het woonveld gekoppelde vereniging. Verkoper zal voor diens rekening, zorg dragen voor de oprichting van deze verenigingen. De oprichting van een vereniging komt tot stand door een notariële akte.

Een beheervereniging beheert het gemeenschappelijke terrein, de daarop en daarin en daaronder zich bevindende voorzieningen én krijgt ook het beheer van het hiervoor omschreven 'groen' dat zich weliswaar op een privé gebied bevindt, maar wel collectief dient te worden beheerd en onderhouden om de 'Hofgeest Buiten uitstraling' in stand te houden. In de doelstelling van de op te richten beheervereniging(en) zal worden opgenomen welke taken vallen onder het beheer van beheervereniging en welke de gemeenschappelijke zaken door de beheervereniging zullen worden gehandhaafd, in stand worden gehouden, onderhouden en vervangen.

Met een beheervereniging kan het niet meer voorkomen dat slechts één (mede-)eigenaar het onderhoud regelt en uit eigen zak betaalt om vervolgens dit te vorderen bij de andere mede-eigenaren. Dit wordt namelijk door de beheervereniging geregeld. Elke

mede-eigenaar wordt lid van deze vereniging en bepaalt zo mee hoe het onderhoud wordt geregeld en wat de hoogte van de contributie (bijdrage in onderhoud) wordt.

C.V. De Hofgeester Gronden realiseert zich dat het voor de meeste toekomstige bewoners een nieuwe situatie is. Daarom stelt C.V. De Hofgeester Gronden de eerste twee jaar na oplevering van een woonveld Park concepts aan als externe beheerder die de verenigingen zal begeleiden en samen met de kopers als bewoners gaat bepalen hoe het beheer in de praktijk vorm zal worden gegeven.

Elke koper zal als eerste bijdrage in de beheerkosten van Park concepts voor de eerste twee jaar als externe beheerder en de gebruikelijke opstartkosten voor een beheervereniging een bedrag gelijk aan de maandelijkse bijdrage voor het Verkochte als opgenomen in de 'Concept begroting mandelige gebied' voldoen een (1) maand voor de 'oprichtingsvergadering van de betreffende beheervereniging zulks ter dekking van de eerste beheerskosten van de betreffende beheervereniging.

Een concept akte van een oprichting met daarbij behorende toelichting is bijgevoegd bij de verkoop documentatie (*Bijlage 3 behorende bij de koopovereenkomst*).

3. Privé terrein

De kopers zullen verplicht zijn de voorzieningen die zich ten tijde van oplevering van het project bevinden in, op en onder zijn privé grond (grenzend aan het mandelige terrein, als ook grenzend aan het openbaar gebied) in stand te houden en te onderhouden.

Ter uitvoering en handhaving van de gemeenschappelijke voorzieningen die worden aangebracht en in stand dienen te worden gehouden, alsmede ter uitvoering van de verplichtingen tot iets dulden of 'niet doen', zullen partijen in de akte van levering (*Hoofdstuk I in Bijlage 2 concept akte van levering behorende bij de koopovereenkomst*) de overeengekomen verplichtingen van de hiervoor en hierna omschreven zaken in de vorm van kwalitatieve verplichtingen dan wel erfdienstbaarheden opleggen aan koper, zodat de hiervoor aangewezen verplichtingen voortvloeiende uit hetgeen hiervoor is omschreven blijven rusten op het registergoed en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Het betreft onder meer:

- het instandhouden, onderhouden en handhaven van de bij oplevering van de woning in de tuinen aangebrachte hagen/boschages (laag en hoog) op de erfgrans met het openbaar gebied en/of mandelig gebied en de erfafscheiding met begroeiing op de erfgrans met het mandelige parkeerhof;
- het instandhouden, onderhouden en handhaven van de bij oplevering van de woning in de tuin aangeplante bomen;

- het aanbrengen/-leggen, instandhouden, onderhouden en handhaven van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De twee parkeerplaatsen op eigen terrein dienen de eigenaren van het privéterrein zelf aan te brengen/- leggen;
- het instandhouden, onderhouden en handhaven van privé parkeerplaats(en) gelegen op mandelig parkeerhof;
- het instandhouden, onderhouden en handhaven van parkeerplaats(en) gelegen op mandelig parkeerhof;
- het instandhouden/verbod tot graafwerkzaamheden in verband met de bodembron en bronleidingen van de warmtepomp gelegen in de grond onder de woning of in de tuin van de woning.