



## VERENIGING VAN EIGENAARS BOSS-OVERGOOI I

### huishoudelijk reglement

tekst vastgesteld op 26 februari 2021

---

#### Artikel 1. Inleidende bepalingen

1. Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld krachtens artikel 59 van de (ontwerp)akte van splitsing in appartementsrechten, waarbij het in die akte benoemde registergoed is gesplitst in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek. Dit huishoudelijk reglement vormt daarom niet het reglement als bedoeld in artikel 5:111, aanhef en onder d juncto artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek (die akte inclusief bijbehorende tekening(en) dat reglement hierna tezamen te noemen: “de splitsingsakte”).
2. De in dit huishoudelijk reglement gebruikte begrippen komen overeen met die welke zijn opgenomen in artikel 1 van de splitsingsakte, welk artikel hierna voor de leesbaarheid woordelijk is overgenomen:

#### Artikel 1.

#### Definities.

1. In het Reglement wordt - voor zover van toepassing - verstaan onder:

- a. “akte” of “deze akte”:

de akte van (onder)splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;

- b. “beheerder”:

een door de vergadering benoemde (rechts)persoon die nader te bepalen taken uitoefent ten behoeve van onderhoud en instandhouding van het complex;

- c. “beperkt privégedeelte”:

het gedeelte van het privégedeelte waarvan blijkens na te melden regeling het gebruik nader is omschreven;

- d. “bestuur”:

het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;

- e. “boekjaar”:

het boekjaar van de vereniging;

- f. “complex”:

het gehele gebied dat in de splitsing is betrokken;

- g. “eigenaar”:

de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning

op een privégedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;

- h. "*gebruiker*":  
degene die als huurder, onderhuurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privégedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "*gemeenschap*":  
de in de splitsing betrokken goederen;
- j. "*gemeenschappelijke gedeelten*":  
die gedeelten van het complex en/of de grond, voor zover betrokken in de splitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- l. "*gemeenschappelijke zaken*":  
alle zaken, voor zover betrokken in de splitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
- m. "*grond*":  
(het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- n. "*huishoudelijk reglement*":  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- o. "*jaarrekening*":  
de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- p. "*jaarslag*":  
het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- q. "*kavelpaspoort*":  
het bij elk appartementsrecht behorende document met onder meer situatietekening van de woning en het inrichtingsplan;
- r. "*ondersplitsing*":  
een bij akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- s. "*privégedeelte*":  
het gedeelte of de gedeelten van het complex en/of de grond, voor zover betrokken in de splitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (in de verkoopdocumenten aangeduid met: het te cultiveren vlak);
- t. "*raad van commissarissen*":  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- u. "*reglement*":  
het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars;
- v. "*reglement van de splitsing*":  
het voor de splitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement;
- w. "*reservefonds*":

het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

x. "te cultiveren vlak":

het gedeelte van het privégedeelte dat niet behoort tot het beperkt privégedeelte;

y. "vereniging":

de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;

z. "vergadering":

de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

aa. "voorzitter":

de voorzitter van de vergadering;

bb. "wadi":

de bufferings- en infiltratievoorzieningen op het complex die bestemd zijn voor de tijdelijke opvang van hemelwater;

2. De in lid 1 van Artikel 1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.
3. Dit huishoudelijk reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers. Waar in dit huishoudelijk reglement van de eigenaar wordt gesproken, wordt daaronder voor zoveel aan de orde mede verstaan de gebruiker.
4. eigenaren en gebruikers worden geacht bekend te zijn met de inhoud van dit huishoudelijk reglement.
5. Dit huishoudelijk reglement is in rang ondergeschikt aan de splitsingsakte. Bij eventuele strijdigheid tussen de splitsingsakte en dit huishoudelijk reglement, gaat het bepaalde in de splitsingsakte vóór.

## Gebruiksvoorschriften

### Artikel 2. Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten

1. Het is verboden opstallen binnen het complex te betreden welke exclusief in gebruik zijn bij de beheerder, indien deze normaal gesproken niet vrij toegankelijk zijn.
2. De gemeenschappelijke gedeelten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, behoudens voor zover een betreffend gedeelte van het complex daartoe uitdrukkelijk mocht zijn aangewezen.
3. Eigenaars onthouden zich van het bevuilen of beschadigen van de gemeenschappelijke gedeelten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of andere afbeeldingen. De eigenaar die daarmee in strijd handelt, accepteert op voorhand dat deze de kosten van herstel en/of reiniging door de beheerder aan de vereniging dient te vergoeden, indien het bestuur daartoe besluit.
4. Het is eigenaars verboden gemeenschappelijke zaken te gebruiken of bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen voor welk doel ook van de gemeenschappelijke voorzieningen. Op verzoek van een eigenaar kan de vergadering toestemming verlenen tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van een elektrisch oplaadpunt bij parkeerplaatsen (indien aanwezig). Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.

5. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen binnen het complex en op de daartoe bestemde tijdstippen te worden aangeboden, op de door het bestuur te bepalen wijze. Grof vuil en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het daartoe door de gemeente Almere aangewezen depot.
6. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de vereniging te vergoeden.
7. Het is niet toegestaan zaken binnen het complex onbeheerd achter te laten, meer in het bijzonder niet voor zover die kunnen leiden tot verontreiniging dan wel een bedreiging kunnen vormen voor de veiligheid van personen, dieren en/of de omgeving. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning tot verwijdering kunnen (doen) overgaan en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de vereniging te vergoeden.

### **Artikel 3. Veiligheid**

1. Iedere eigenaar dient zich te allen tijde aan de door de vereniging vastgestelde veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
2. Eigenaren en gebruikers zijn te allen tijde gehouden de onbelemmerde bereikbaarheid van alle delen van het complex voor hulp- en soortgelijke diensten te waarborgen.
3. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het complex aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen.
4. Iedere eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens in geval van nood.
5. Iedere eigenaar is gehouden het bestuur zo spoedig als mogelijk te informeren over hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het complex, van welke aard ook.

### **Artikel 4. Gebruik van privégedeelten**

#### *Verklaring*

1. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig en schriftelijk te informeren over ingebruikgeving en/of verhuur van diens privégedeelte. Daartoe dient gebruik gemaakt te worden van de verklaring als bedoeld in artikel 35 van de splitsingsakte, waarvan het model als **bijlage 1** aan dit huishoudelijk reglement is gehecht.
2. De in het eerste lid bedoelde verklaring dient voorafgaande aan, doch uiterlijk bij het sluiten van de huur- en/of gebruiksovereenkomst door de gebruiker te zijn ondertekend, waarbij een getekend exemplaar door de eigenaar onverwijld aan het bestuur dient te worden overhandigd.
3. Het gebruiken of doen gebruiken van een privégedeelte in strijd met de wet, de goede zeden en/of de openbare orde is niet toegestaan. Als dergelijk verboden gebruik wordt onder meer begrepen het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie.

### *Specifieke veiligheidsvoorschriften*

4. Het is verboden in privégedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, meer dan geringe hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om de opstallen en belendingen.
5. Open vuur is niet toegestaan in de privégedeelten, met uitzondering van tuinen binnen het te cultiveren vlak indien zulks geen gevaar of onredelijke hinder veroorzaakt.
6. Het bestuur kan in het kader van de algemene veiligheid een algeheel verbod van open vuur afkondigen, dus inclusief de Te cultiveren vlakken. Dit algehele verbod kan aan de orde zijn in geval van (extreme) droogte en verhoogd risico's op bos- en of gras brand, waarbij de algehele veiligheid in gevaar komt.
7. Auto's en andere voertuigen dienen geparkeerd te worden in de daarvoor bestemde vakken (indien aanwezig). Het is binnen het complex niet toegestaan campers, caravans, travel-sleepers, aanhangwagens en dergelijke te parkeren of stallen voor een aaneengesloten periode van meer dan 96 uur.

### *(Huis)dieren*

8. Eigenaren van (huis)dieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken. Of sprake is van dergelijke overlast, staat ter beoordeling van het bestuur.
9. Indien een (huis)dier overlast bezorgt, kan het bestuur uit eigen beweging of op verzoek een of meer leden van de vereniging de eigenaar van dat dier verplichten om maatregelen te nemen, waaronder het accepteren van een (gedeeltelijk) verbod op het hebben ervan. Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het bestuur aan de eigenaar bekend gemaakt en treedt na vier (4) weken in werking. De eigenaar kan gedurende vier (4) weken na de dag waarop de eigenaar van de maatregel kennis heeft genomen of heeft kunnen nemen beroep tegen de maatregel instellen bij de vergadering. Het instellen van beroep geschiedt door middel van een schriftelijk beroepschrift gericht aan de vergadering, in te dienen bij het bestuur. Het instellen van beroep schorst de maatregel totdat de vergadering op het beroep heeft beslist. De maatregel treedt in werking voor zover deze door de vergadering bij normaal meerderheidsbesluit wordt bekrachtigd. De vergadering is bevoegd aan haar besluit nadere, redelijke voorwaarden te verbinden.

### *Graafwerkzaamheden*

10. Het uitgraven van zwembaden of het verrichten van andere meer dan geringe graafwerkzaamheden zijn zonder toestemming van de beheerder niet toegestaan.
11. In en op de kavel alsmede het te cultiveren vlak lopen kabels en leidingen. Alvorens de eigenaar graafwerkzaamheden doet, dient eigenaar zich te informeren over de ligging. Eigenaar is ten alle tijden zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor schade als gevolg van graafwerkzaamheden aan kabel en leidingen.

### *Erfafscheidingen*

12. Erfafscheidingen mogen uitsluitend worden geplaatst binnen dan wel op de begrenzing van het te cultiveren vlak.
13. Voor de toe te passen erfafscheiding gelden de specifieke regels zoals omschreven en vastgelegd in de **bijlage 2** van dit huishoudelijk reglement. Het is de eigenaren niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van het bestuur of de vereniging hiervan af te wijken.

14. Onverminderd de voorschriften als opgenomen in de bijlage 2 gelden voor erfafscheidingen de volgende maximale hoogtes:
  - a. 1,0 m<sup>1</sup>, voor zover deze voor, op vóór dan wel evenwijdig aan de deze voorgevel-rooilijn van een woning is geplaatst; en
  - b. 1,5 m<sup>1</sup> voor de zij- en achter-erfafscheidingen, voor zover deze zich op 1mtr achter de voorgevel-rooilijn van een woning zijn geplaatst, een en ander met inachtneming van de in het kavelpaspoort aangegeven rooilijn.

#### *Overige bepalingen*

15. Beplantingen en houtopstanden binnen het te cultiveren vlak dienen door de eigenaar deugdelijk te worden onderhouden en in stand gehouden.
16. Het is niet toegestaan binnen het complex te jagen, fauna te verjagen en/of flora (bewust) te beschadigen, behoudens normaal toegestaan onderhoud.
17. Het verhard oppervlak binnen het te cultiveren vlak mag niet meer dan 30% bedragen van het totaal aan onbebouwd oppervlak van het te cultiveren vlak.

#### **Artikel 5. Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht**

1. Het bestuur kan bij overtreding van het hiervoor bepaalde in de artikelen 2 tot en met 4 de overtreder waarschuwen en daarbij een termijn stellen om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken.
2. Onverminderd het in de splitsingsakte bepaalde, stelt de vergadering het bedrag van boetes vast, die kunnen worden opgelegd bij overtreding van bepalingen van dit huishoudelijk reglement. Indien vaststelling daarvan nog niet door de vergadering heeft plaatsgevonden, komt de bevoegdheid daartoe aan het bestuur toe en zal de vergadering die bij een daarop volgende vergadering kunnen aanpassen of anderszins wijzigen.
3. Indien Het bestuur kan aan de overtreder per overtreding een boete opleggen tot het maximum van het krachtens het vorige lid bepaalde boetebedrag. Het bestuur is bevoegd het opleggen van een of meer boetes te delegeren aan de beheerder.
4. Ieder eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de vereniging lijdt als gevolg van een overtreding van dit huishoudelijk reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.
5. Boetes en schades krachtens dit huishoudelijk reglement zijn direct verschuldigd en opeisbaar door de vereniging. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade eventueel vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de vereniging ook is uitgesloten.

### **Beheer en administratie**

#### **Artikel 6. Algemene ledenvergadering**

1. Vergaderingen zullen in beginsel niet vóór 09:00 en niet ná 21:00 aanvangen en zullen plaatsvinden op een door het bestuur te bepalen locatie, bij voorkeur op of in de directe omgeving van het complex.
2. De voorzitter opent, schorst en sluit de vergadering. De voorzitter bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld en leidt de vergadering.
3. De voorzitter kan toestaan, dat spreekgerechtigden via communicatieapparatuur (telefoon, internet) de vergadering volgen. Stemmen kunnen niet buiten de vergadering

worden uitgebracht, tenzij anders bepaald.

4. De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijzen:
  - a. schriftelijk met stembiljetten op naam;
  - b. per handopsteking;
  - c. op afroep.
5. Volmachten worden door de voorzitter slechts geldig verklaard indien deze voor aanvang van de vergadering aan de voorzitter worden overhandigd en voorzien zijn van een kopie van een geldig legitimatiebewijs van het lid van de vereniging dat de volmacht vertrekt heeft. Indien een rechtspersoon appartementsgerechtigde is, dient de volmacht te zijn voorzien van een uittreksel uit het handelsregister dan niet ouder is dan 6 maanden en een legitimatiebewijs van de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de betreffende rechtspersoon.
6. De voorzitter kan een modelvolmacht vast stellen, mits de volmachtgever de mogelijkheid behoudt een algemene of een bijzondere volmacht, al dan niet met steminstructie te geven.

#### **Artikel 7. Stichting Bestuur Landgoed BOSS-Overgooi**

1. De stichting *Stichting Bestuur Landgoed BOSS-Overgooi*, zetelend in de gemeente Haarlemmermeer treedt op als bestuurder van de vereniging en vertegenwoordigt als zodanig (mede) de vereniging. Die stichting kan voor het vervullen daarvan een professioneel bestuurder aanwijzen. Eigenaren en gebruikers zijn gehouden het functioneren van die stichting als bestuurder van de vereniging waar aan de orde in acht te nemen en zo nodig te faciliteren.
2. De Stichting Bestuur Landgoed BOSS-Overgooi is door de vereniging belast met de administratie en de eigenaren zullen waar nodig medewerking daaraan verlenen, bijvoorbeeld door het beantwoorden van vragen, verschaffen van benodigde informatie en/of het overleggen van benodigde stukken of bewijsmiddelen.

#### **Artikel 8. Stichting Beheer Landgoed BOSS-Overgooi**

1. De stichting *Stichting Beheer Landgoed BOSS-Overgooi*, zetelend in de gemeente Haarlemmermeer treedt op als beheerder van het Landgoed en is betrokken bij het beheer en het onderhoud voor alle verenigingen van eigenaars binnen het landgoed. Eigenaren en gebruikers zijn gehouden het functioneren van die stichting als beheerder van het complex waar aan de orde in acht te nemen en zo nodig te faciliteren.
2. Redelijke aanwijzingen die worden gegeven in verband met de taakvervulling door of namens de Stichting Beheer Landgoed BOSS-Overgooi, worden door eigenaren en gebruikers in acht genomen.

#### **Artikel 9. Kascommissie**

1. De vergadering kan een kascommissie benoemen bestaande uit tenminste twee personen die geen deel van het bestuur uitmaken en ook niet anderszins met het beheer of de administratie van de vereniging zijn belast.
2. De kascommissie werkt in opdracht van de vergadering en is onafhankelijk van het bestuur en een eventuele beheerder.
3. De kascommissie onderzoekt de financiële administratie van de vereniging en beoordeelt de jaarlijks de concept begroting en exploitatierekening van de vereniging.

Voordat de vergadering daarover stemt brengt de kascommissie schriftelijk verslag omtrent haar bevindingen uit aan de vergadering.

4. Het bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door de kascommissie gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgevraagd de kas, recente bankafschriften en online bankgegevens te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging op eerste verzoek ter beschikking te stellen.

#### **Artikel 10. Betalingsverzuim**

1. Indien een eigenaar niet voldoet aan diens verplichting om tijdig enig aan de vereniging verschuldigd bedrag te voldoen, kan het bestuur de betreffende eigenaar schriftelijk aanmanen en alsnog een termijn verlenen van 8 dagen om alsnog het verschuldigde te voldoen. Het bestuur is alsdan gerechtigd een bedrag aan administratiekosten van ten hoogste € 30,- of een ander door de vergadering te bepalen bedrag per verschuldigde (termijn-)betaling in rekening te brengen in aanvulling op het verschuldigde bedrag.
2. Indien de betreffende eigenaar na 20 dagen na de schriftelijke aanmaning nog niet betaald heeft is het bestuur gerechtigd de incasso van het verschuldigde uit te besteden aan een daarin gespecialiseerde derde, zoals een deurwaarder, advocaat of incassobureau. Ingeval van doorlopende betalingsachterstanden kunnen opvolgende betalingsachterstanden direct uit handen gegeven worden.

#### **Artikel 11. Indexering vastgestelde boetes en andere bedragen**

1. De bij of krachtens de splitsingsakte vastgestelde boete- en andere bedragen die door eigenaren en/of gebruikers verschuldigd zijn of kunnen worden, worden jaarlijks verhoogd met het inflatiepercentage.
2. Met het in het vorige lid genoemde inflatiepercentage wordt bedoeld op het gemiddelde van de over de laatste vijf kalenderjaren, onmiddellijk voorafgaande aan de datum van 1 januari, ieder jaar in januari in de Staatscourant bekendgemaakte percentages, waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd.

#### **Artikel 12. Ingangsdatum, bekendmaking**

1. Dit huishoudelijk reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling.
2. Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement is aan alle eigenaren ter beschikking gesteld, ligt ter inzage bij het bestuur en is, indien beschikbaar, gepubliceerd op een door het bestuur opgegeven website.

Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaars, op de datum als vermeld op de separaat bij te voegen handtekeningpagina.

[handtekeningpagina apart bijgevoegd]





**VERENIGING VAN EIGENAARS BOSS-OVERGOOI I**  
**Bijlage 1 model huurders- / gebruikersverklaring**

De ondergetekende(-n),

(naam, voornamen voluit van huurder(s)/gebruiker(s),

zich legitimerende met een geldig legitimatiebewijs met nummer (soort ID, nummer invoe-  
ren);

verklaart/verklaren hierbij:

- bekend te zijn met de splitsingsakte, het huishoudelijk reglement en eventuele andere voor de vereniging vastgestelde regels, inclusief de daaruit mogelijk voortvloeiende gebruiksbeperkingen;
- dat hij/zij de bepalingen van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op hem betrekking (kunnen) hebben, te allen tijde zal naleven.
- dat de ondergetekende ermee bekend is, dat deze verklaring geacht wordt ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na deze verklaring worden genomen respectievelijk zijn vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens hem in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend op \_\_\_\_\_ (datum) te Almere,

\_\_\_\_\_  
naam, van huurder(s)/gebruiker(s)



## VERENIGING VAN EIGENAARS BOSS-OVERGOOI I

### BIJLAGE 2 - Erfafscheidingen

U bent gevallen voor het prachtige woonconcept BOSS: wonen in een prachtig groen bos-landschap. Een deel van uw kavel (het beperkt privé) wordt ingericht als bos, een ander deel kan u zelf invullen (Te cultiveren vlak).

Om het concept binnen Landgoed BOSS- Overgooi optimaal tot zijn recht te laten komen is bewust gekozen om de grenzen van het door bewoners vrij in te vullen vlak (het zogenaamde Te cultiveren vlak) weliswaar helder te duiden, maar tegelijkertijd zoveel mogelijk op te laten gaan in het bos.

Het te cultiveren vlak wordt ruimtelijk begrensd door voorgevelrooilijn aan de voorzijde, de cortenstalen hoeken aan de achterzijde en grondwallen. Het te cultiveren vlak is als het ware uitgesneden uit het licht glooiende landschap buiten dat vlak. De heestergroepen zijn zo gepositioneerd dat ze enerzijds privacy bieden, anderzijds doorzichten naar het bos(landschap) buiten de eigen kavel gewaarborgd blijven. Op die manier kan vanuit de woning het 'wonen in het bos' optimaal worden ervaren.

Wanneer het toch wenselijk is om extra erfgrenzen aan te brengen, dient dit gebeuren binnen het gedachtengoed van het concept BOSS-overgooi. Uw keuzes samen met die van de burens maken het gehele concept. Daartoe zijn hieronder enkele regels opgesteld:

- Eigenaren mogen binnen het te cultiveren vlak een erfafscheiding aanbrengen
- Erfafscheiding op-, vóór dan wel evenwijdig aan de deze voorgevel-rooilijn van een woning mogen maximaal 1mtr hoog mag worden,
- Voor de erfafscheiding aan de zijkanten en/of achterzijde geldt dat deze maximaal 1,5mtr hoog mag zijn,
- Deze erfafscheiding aan de zijkant beginnen daarbij, gelijk aan de BOR regeling, 1 meter achter de voorgevel-rooilijn,
- Eigenaar dient zoveel als mogelijk natuurlijke erfgrenzen te creëren. Het beeldkwaliteitsplan heeft hierbij als uitgangspunten: haag, heesters, takkenril, boomstammen.
- Ook voor groene erfafscheidingen en/of hagen geldt dat deze periodiek teruggesnoeid dienen te worden naar de 1,5mtr
- Het is de eigenaar niet toegestaan om evenwijdig aan de voorgevellijn, achter de eerder genoemde 1mtr voorgevellijn lijn, alsnog een hogere en dichte erfafscheiding aan te brengen. De openheid en transparantie binnen het plan dient gewaarborgd te blijven.
- Eventueel kan in beplanting een hekwerk worden verwerkt. Het hekwerk is daarbij nooit hoger dan de beplanting.
- Het is de eigenaren toegestaan om op de overgang van het karrespoor naar het (privé) te cultiveren vlak en hekwerk, draaiport oid te plaatsen, mits deze de maat van de 1mtr hoogte niet overschrijdt.

**I) Toegestane hekwerken als afscherming van het toegangspad, karrespoor en/of oprit;**

Wij begrijpen dat u als eigenaar de wens heeft om aan (aan de voorzijde) de overgang van karrespoor / oprit af te scheiden van uw tuin (Te cultiveren kavel) hiervoor geldt:

- dat hier enkel een hekwerk, al dan niet met poort van maximaal 1mtr hoog gebruikt mag worden.
- het gekozen hekwerk dien een transparant karakter te hebben

**II) Toegestane erfafscheidingen aan de voorkant, zijkant en achterzijde:**

- Transparante gaashekwerk, niet zijnde metalen (spijlen)hekwerken, zijn altijd opgenomen in beplanting
- Hekwerken van natuurlijke materialen, denk aan
  - Gevlochten natuurproducten, wilgentakenschermen, takkenril, boomstammen, stronken etc.
- Begroeiing / struiken en planten op de erfgrenzen passend in het landschap. Hierbij geldt dat u ten te allen tijde inheemse soorten toe te passen, zoals:
  - Meidoorn,
  - Liguster
  - Beukenhaag
  - Klimop of bosrank in gaashekwerk
  - Hulst
  - Rododendron

**III) Niet toegestane erfafscheidingen:**

- Traditionele schuttingen, houten schermen, dichte planken schutting
- Stalen (spijlen)hekwerken en of staafmathekwerken (zonder begroeiing)
- Gebiedsvreemde beplanting zoals, coniferen, laurier, olijfwilg