

**Fase 3**



**KAVEL 22**

## Kavel 22

Voor je ligt het kavelpaspoort van kavel 22 fase 3. In dit kavelpaspoort staan de randvoorwaarden en de belangrijkste informatie die van toepassing zijn op deze bouwkael. Het kavelpaspoort is een belangrijk document voor jou als koper en zal als bijlage aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Daarnaast ben je als koper gebonden aan het bestemmingsplan van Villapark Overgooi waar alle (rand)voorwaarden en bebouwingsmogelijkheden zijn omschreven. Het bestemmingsplan van Villapark Overgooi is terug te vinden via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

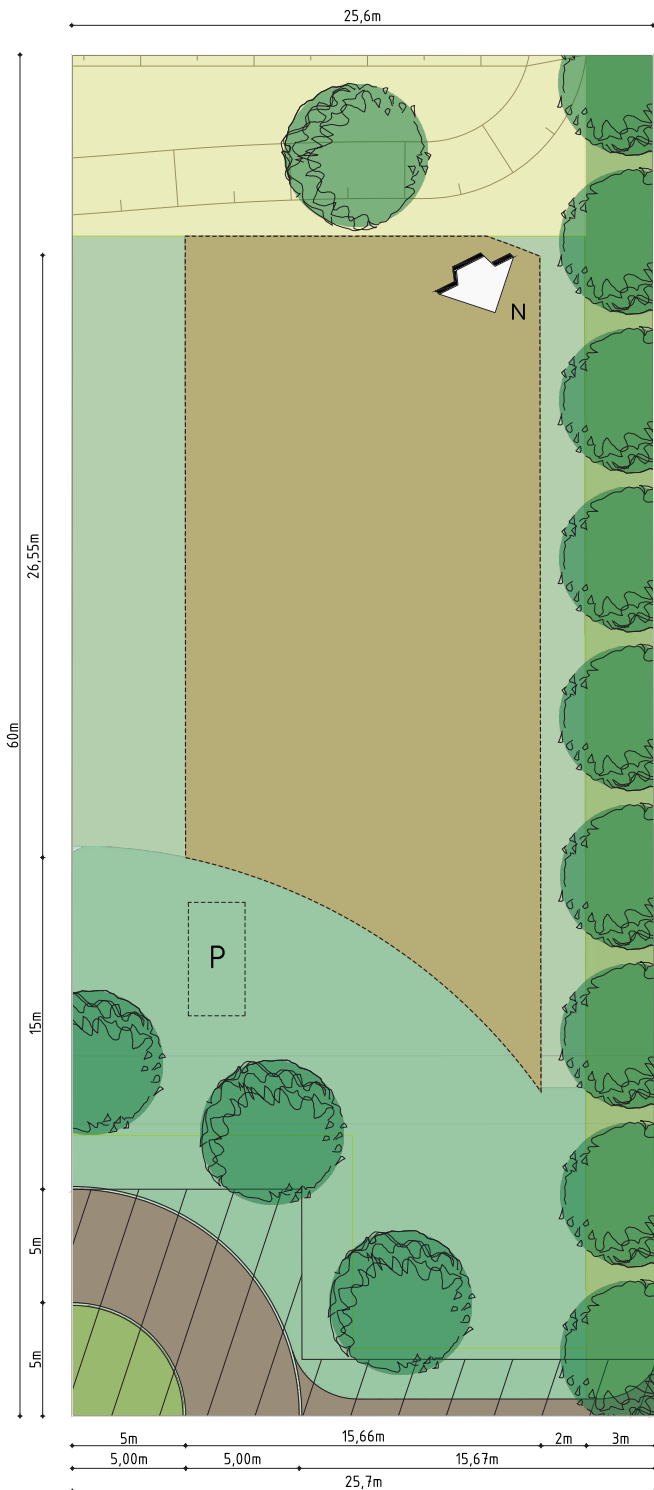
Op de gekochte kavel zal één van de LOOVilla's gebouwd worden door Bouwbedrijf Hof. De technische omschrijving van de gekozen LOOVilla is onderdeel van de aannemingsovereenkomst.

De architect van de LOOVilla's (Studio DWP) zorgt ervoor dat de gekozen villa's samen met de gekozen materialen een mooi geheel vormen.






### OPPERVLAKTE KAVEL 22

De oppervlakte van de kavel is totaal **ca. 1538 m<sup>2</sup>**, waarvan

- \* **ca. 181 m<sup>2</sup>** natuurlijke zone
- \* **ca. 176 m<sup>2</sup>** groene zone
- \* **ca. 141 m<sup>2</sup>** erfweg zone



### LEGENDA

-  Natuurlijke zone
-  Achter- en zijtuin
-  Voortuin (geen bebouwing toegestaan)
-  Bouwzone hoofdgebouw
-  Minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen erf vereist (locatie indicatief)

### **Natuurlijke zone**

Aan de achterzijde hebben alle kavels in deze fase een natuurlijke zone voor de berging van hemelwater. Deze zone is 8,0 meter breed en zal op kosten van de ontwikkelaar worden aangelegd. Het doel van deze natuurlijke zone is om regenwater op te vangen en te bergen in natte perioden, in droge perioden zal deze zone droog staan. Als de waterstand in de natuurlijke zone een bepaalde hoogte bereikt, zal het water via een overstort worden afgevoerd richting de kavelsloot aan de oostzijde van LOOV.

### **Onderhoud en instandhouding**

Als eigenaar ben je verplicht de natuurlijke zone aan de achterzijde in stand te houden en te onderhouden. Het is niet toegestaan om bestrating of verharding aan te leggen en/of deze zone op te hogen. Het is wel toegestaan om extra groen in de vorm van planten of bomen aan te leggen.

### **Recht van overpad**

De natuurlijke zone aan de achterzijde is belast met een recht van overpad ten behoeve van het Waterschap. Dit houdt in dat het Waterschap deze natuurlijke zone mag betreden om te controleren of deze zone naar behoren werkt en om eventueel werkzaamheden uit te voeren.

### **Erfafscheiding natuurlijke zone**

Het is niet toegestaan een erfafscheiding (schutting of groene haag) in en achter de natuurlijke zone te plaatsen.

### **Toezicht op natuurlijke zone**

Het bestuur van de in de toekomst op te richten kavelwegstichting\* is verantwoordelijk voor het houden van toezicht op de aanleg en onderhoud van de hoofdweg, het functioneel gebruik en de communicatie met het Waterschap met betrekking tot deze natuurlijke zone.

(\*De ontwikkelaar blijft verantwoordelijk tot de formele oprichting van de kavelwegstichting. De kavelwegstichting zal worden opgericht na voltooiing van de werkzaamheden aan de complete hoofdweg).

### **Groene zone**

Deze kavel heeft aan de zijkant (grenzend aan het fietspad) een groene zone van 3,0 meter breed. Deze zone zal op kosten van de ontwikkelaar worden aangelegd met gras.

### **Onderhoud en instandhouding**

Als eigenaar ben je verplicht deze groene zone in stand te houden en te onderhouden. De groene zone mag gebruikt worden als tuin en het is toegestaan om extra groen in de vorm van planten of bomen aan te leggen. Het is niet toegestaan om bestrating of verharding aan te leggen.

### **Erfafscheiding groene zone**

Het is niet toegestaan een erfafscheiding (schutting of groene haag) in en achter de groene zone te plaatsen.

### **Erfweg zone**

De bereikbaarheid van de LOOVilla's in de buitenplaats is via een erfweg die aan beide zijdes overloopt in een groenstrook. Deze zone is op de kavelkaart aangemerkt als een erfweg zone. De erfweg zone is per kavel 10,0 meter breed met uitzondering van de overloop naar het fietspad (tussen de kavels 22 en 23) en zal op kosten van de ontwikkelaar worden aangelegd. Het eigendom van de erfweg zone is mandelig. Dit houdt in dat alle eigenaren van de buitenplaats voor 1/10 deel eigenaar zijn van de erfweg zone.

### **Onderhoud en instandhouding**

Als eigenaar ben je verplicht de erfweg zone (mandeling terrein) na oplevering van de woonrijp fase, in stand te houden en te onderhouden met de mede-eigenaren van deze zone. De mede-eigenaren hebben allemaal toegang tot het gehele mandelige terrein. Het eventuele onderhoud komt voor gemeenschappelijke rekening.

### **Mandelig terrein**

Een mandeligheid is een vorm van mede-eigendom wat is bestemd tot gemeenschappelijk nut. Mede-eigendom betekent dat je, samen met anderen, eigenaar voor een aandeel in het terrein. Het gemeenschappelijke nut zoals het gebruik en onderhoud van het mandelige terrein wordt notarieel vastgelegd en ingeschreven bij het Kadaster.

### **Technische informatie erfweg zone**

De erfweg zone is totaal ca. 20,0 meter breed met uitzondering van de overloop naar het fietspad (tussen de kavels 22 en 23) en zal worden aangelegd met een erfweg van klinkers en een groenstrook. De groenstrook is de ruimte tussen de erfweg en de voortuin en wordt voorzien van verschillende beplanting. De soorten beplanting zijn omschreven in het concept Groenplan LOOV. Het is alleen mogelijk om in samenspraak met mede-eigenaren van de erfweg zone eigen bestrating, verharding en/of groen extra aan te leggen.

### **Fietspad**

De erfweg gaat over in een fietspad (tussen de kavels 22 en 23). Deze doorgang mag niet worden afgesloten en is vrij toegankelijk.

### **Erfafscheiding erfweg zone**

Het is niet toegestaan een erfafscheiding (schutting of groene haag) in de erfweg zone te plaatsen.

### **Verlichting erfweg zone**

Er wordt geen standaard straatverlichting aangebracht in de erfweg zone. Vanuit de aannemer wordt iedere kavel voorzien van een lichtarmatuur op de grens van de voortuin en de erfweg zone. De verlichting aan de straatzijde is hierdoor op je eigen meterkast aangesloten.

### **Opritten en parkeernorm**

Als eigenaar ben je verantwoordelijk voor de aanleg van een oprit vanaf de erfweg. Op de kavel moeten minimaal 3 auto's kunnen parkeren.

### **Kavelwegstichting**

De hoofdweg van LOOV wordt eigendom van de kavelwegstichting (In de eerste fase van LOOV spraken wij van een kavelwegvereniging. Dit is gewijzigd naar een kavelwegstichting). Het doel en taak van de stichting is het in stand houden en het onderhouden van de hoofdweg van LOOV. De ontwikkelaar zal de hoofdweg aanleggen en per fase opleveren aan de stichting.

### **Onderhoud en instandhouding**

De kavelwegstichting is verantwoordelijk voor het in stand houden en onderhouden van de hoofdweg en voor het toezien op de instandhouding van de natuurlijke zone. Als kaveleigenaar krijg jij het recht om over de hoofdweg te komen en gaan. Hiervoor wordt een erfdienstbaarheid gevestigd. Voor deze erfdienstbaarheid betaal je verplicht een vergoeding aan de stichting (retributie). Van deze vergoeding betaalt onder andere de stichting het onderhoud van de weg. Als je als kaveleigenaar lid wordt van de stichting, betaal je geen verplichte retributie meer, maar een lidmaatschapsbijdrage en krijg je daarmee ook zeggenschap. De oprichting van de stichting heeft als doel toekomstige kosten voor onderhoud, reparaties en andere weg gerelateerde zaken gezamenlijk te beheren en te verdelen. Bij de aankoop van een kavel wordt een bedrag per kaveleigenaar gereserveerd zoals vermeld op de prijslijst, dat bij levering van de kavel wordt verrekend met de vastgestelde v.o.n. prijs.

### **Overdracht aan stichting**

De ontwikkelaar besluit in afstemming met de gemeente wanneer de kavelwegstichting wordt overgedragen aan de stichting, waarna de stichting eigenaar wordt van de hoofdweg. Eigenaren van de eerste fase van LOOV zijn niet lid van de kavelwegstichting.

### **Technische informatie hoofdweg**

De hoofdweg zal uiteindelijk worden aangelegd met klinkers. Gedurende de bouwperiode tot aan de oplevering van de laatste fase zal de hoofdweg dienstdoen als bouwweg en voorlopig geasfalteerd zijn. De ruimte tussen de hoofdweg en het fiets/looppad wordt voorzien van verschillende beplanting. De soort ten beplanting zijn omschreven in het concept Groenplan LOOV.

### **Verlichting hoofdweg**

Er wordt straatverlichting aangebracht ten behoeve van de hoofdweg. Het soort verlichting staat omschreven als onderdeel in het concept Groenplan LOOV. Bovenstaande tekst zal, deels als kwalitatieve verplichting, worden opgenomen in de akte van levering. Wij verwijzen je voor de volledige tekst van alle

kwalitatieve rechten en plichten, erfdienstbaarheden en bijzonderheden juridische bepalingen naar de (concept) akte van levering.

### **Bouwregels hoofdgebouw**

In deze fase van LOOV kan er gekozen worden uit één van de volgende villa's; Buizerd, Zanglijster, Wielewaal, Havik, Nachtegaal en Sperwer. De gekozen villa moet worden gebouwd binnen de aangegeven bouwzone op de kavelkaart. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 5,0 meter te zijn.

### **LOOVilla – aan-/uit- en bijgebouwen**

De mogelijkheid bestaat tot het bouwen van een aan-/uit- en bijgebouw, onder de volgende voorwaarden:

- Aan-/uitbouw en bijgebouwen mogen aan één zijde van het hoofdgebouw buiten de bouwzone worden gebouwd.
- De afstand dient minimaal 2,0 meter van de zijdelingse perceelgrenzen gebouwd te worden.
- De goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 4,0 meter zijn en de bouwhoogte mag maximaal 6 meter hoog zijn.
- Overkappingen (carports e.d.) mogen maximaal 3,5 meter hoog zijn.

### **Erfafscheiding**

Een erfafscheiding tussen twee kavels is toegestaan. Een groene erfafscheiding is wenselijk om het groene karakter van het plan te waarborgen. Een erf- en terreinafscheiding die grenst aan de erfweg zone of een erf- en terreinafscheiding die begint aan de voorzijde van de erfweg tot aan het begin van de bouwzone, mag maximaal 1,5 meter hoog zijn. Vanaf de voorzijde van de bouwzone tot de achterzijde van de kavel mag de erfafscheiding maximaal 2,0 meter hoog zijn (met uitzondering van de natuurlijke zone aan de achterzijde van de kavel).

### **Drainage**

In de tuin is geen drainage aanwezig, als eigenaar kan je dit zelf aanleggen.

### **Brandkraan**

Op kavel 19 en 20 bevindt zich (op last van de brandweer) een brandkraan. Deze brandkraan dient in stand te worden gehouden en moet te allen tijde vrij toegankelijk zijn.

### **Disclaimer**

*De informatie in dit kavelpaspoort is met zorg samengesteld en geeft een impressie van de mogelijkheden. Het betreft een selectie van de (rand)voorwaarden uit het bestemmingsplan van Villapark Overgooi. Het bestemmingsplan is een officieel document waarin de gemeente heeft vastgelegd wat er op een bepaalde locatie wel of niet mag worden gebouwd. Het bestemmingsplan is leidend. Aan het kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. De maten van de kavelkaart zijn circa maten in meters, ter illustratie en niet op schaal. Ook aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.*