



## Rondje Park 2019 – verslag

Op 7 augustus 2019 is, voor het eerst in bijna 10 jaar, weer een Rondje Park gehouden op het VvE-terrein van Bungalowpark de Egelshoek. Tussen elf uur 's morgens en vier uur 's middags werd de schouwing van het terrein uitgevoerd door een voor dit doel in het leven geroepen werkgroep, bestaande uit Ria Smit, Jan Cirkel, en Ad Wennekes als vertegenwoordigers van de bouw-, groen- en beheercommissie, Maria Schilstra, de administrateur van de VvE en Barro Luitjes en Tim Baars namens de VvE Beheer Groep (de administratief en financieel beheerder van de VvE). De reglementen, verzameld in de Splitsingsakte, het Huishoudelijk Reglement en de bijlage daarvan, het Reglement Ver(nieuw)bouw, vormden de leidraad voor de schouwing.

Net als vorige keren was het doel om eigenaren attent te maken op vermoedelijke afwijkingen van de reglementen op hun privé-gedeelte. De eigenaren kunnen dan zelf maatregelen nemen om hun appartement weer in overeenstemming te brengen met de regels en zo de harmonie op het park te herstellen. In het verslag van het vorige Rondje Park voor de ledenvergadering van november 2011 (bijlage BALV 2011 – rondje park) staat precies waar het om gaat:

*Tenslotte zijn de regels door ons allen goedgekeurd, is de bescherming van het aanzicht van het park in ons aller belang en geldt domweg het principe: gelijke monniken gelijke kappen. Het is bijvoorbeeld moeilijk uit te leggen aan een bewoner die een los schuurtje wil bouwen dat dit niet mag volgens de reglementen terwijl hij of zij een buurman heeft die al vrolijk een los schuurtje heeft staan.*

## Uw appartement

Hieronder vindt u het rapport voor uw eigen appartement. Een lijst met vermoedelijke afwijkingen van de reglementen op uw erf die vanaf de paden gezien kunnen worden vindt u onder *Opmerkingen*. Tussen haakjes is aangegeven op welk aandachtspunt de waarneming betrekking heeft.

<b>Appt nr</b>	<b>Bungalow</b>	<b>Eigenaar</b>	<b>Opmerkingen</b>
A-xxx	nr xxx	Achtemaam	(1) xxx, (2) xxx etc

Onder *Door u te ondernemen actie* staan de acties die wij u verzoeken te ondernemen om uw bungalow of tuin aan te passen aan de reglementen. In de rubriek *Aandachtspunten* op de volgende bladzijde kunt u opzoeken in welk reglement beschreven staat wat wel en niet is toegestaan of wat wordt aanbevolen. Een lijst met relevante artikelen uit de reglementen is als laatste bijgevoegd.

Verder vindt u in dit verslag een conclusie en een samenvatting van de afwijkingen die de werkgroep heeft genoteerd voor het hele VvE-terrein.

## Aandachtspunten

Vanaf de gemeenschappelijke gronden van de VvE werd door de werkgroep gekeken naar:

1. De staat van onderhoud en algemene aanblik van de bungalows en tuinen - eigenaren zijn verplicht hun gehele appartement behoorlijk te onderhouden en in stand te houden. Verder moet de bungalow en het omringende erf aan een aantal vereisten voldoen qua afmetingen, plaatsing, materialen en kleurstelling. (Huishoudelijk Reglement Artikel 6 Lid 1; Reglement Ver(nieuw)bouw Artikel 4a lid 4-6; verantwoordelijkheid: Administrateur i.s.m. Bouwcommissie en Groencommissie)
2. De aanwezigheid, aard, staat van onderhoud en afmetingen van erfafscheidingen zoals hagen en hekken - in het Reglement Ver(nieuw)bouw zijn strikte regels voor erfafscheidingen opgenomen. (Reglement Ver(nieuw)bouw Artikel 4g; verantwoordelijkheid: Administrateur i.s.m. Bouwcommissie en Groencommissie)
3. De aanwezigheid en plaatsing van constructies zoals schuurtjes en bergingen, kisten en kasten, houtopslag, afdakjes, luifels, pergola's, windschermen - het Reglement Ver(nieuw)bouw bevat de regels voor afmetingen en plaatsing van dit soort constructies. Meestal is toestemming van de bouwcommissie, de administrateur of de Ledenvergadering nodig om ze te plaatsen. (Huishoudelijk Reglement Artikel 5 Lid 13; Reglement Ver(nieuw)bouw Artikel 4a lid 3-7; verantwoordelijkheid: Administrateur i.s.m. Bouwcommissie)
4. De mate waarin de aan de kavels grenzende bermen vrijgehouden zijn van overhangende begroeiing die uit tuinen vandaan komt - de bermen zijn onderdeel van het gemeenschappelijk VvE-terrein en moeten uit veiligheidsoverwegingen vrijgehouden worden van obstructies. Ook moeten nutsvoorzieningen die in de berm zijn aangebracht toegankelijk zijn voor onderhoud. (Verantwoordelijkheid: Administrateur i.s.m. Groencommissie)
5. De aanwezigheid en plaatsing van kleine en grotere losse objecten in de tuin, zoals ornamenten, tuinmeubilair, vuilnisbakken, ladders, speeltoestellen, aanhangers, fietsen: teveel losse objecten geven de tuin een rommelige aanblik en sommige, zoals grotere speeltoestellen, zijn volgens de reglementen niet toegestaan. (Huishoudelijk Reglement Artikel 6 Lid 1; verantwoordelijkheid: Administrateur i.s.m. Beheercommissie)
6. De gebruik van gemeenschappelijke VvE-grond voor privédoeleinden - iedere op- of aanbouw en beplanting aan of in de gemeenschappelijke gedeelten en het aanbrengen daarop of daarin van welke andere voorwerpen ook zonder toestemming van de Ledenvergadering is verboden. (Splittingsakte Artikel 6; Huishoudelijk Reglement Artikel 5 Lid 11; verantwoordelijkheid: Administrateur i.s.m. Beheercommissie)
7. De mate waarin de hoogspanningshuisjes op het park vrij staan en bereikbaar zijn voor de eigenaar/beheerder ervan - de twee hoogspanningshuisjes en de kavels waarop zij staan (20 en 25 m<sup>2</sup>), zijn geen eigendom van de VvE-leden. (verantwoordelijkheid: Administrateur i.s.m. Beheercommissie)
8. De aanwezigheid en zichtbaarheid van het bungalownummer. De huisnummers van de bungalows op het park zijn sinds een aantal jaren opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en daarom moet het huisnummer van alle bungalows goed zichtbaar op de bungalow zijn aangebracht. (Beleidsregels huisnummering gemeente De Bilt, Sectie F1 en 2; verantwoordelijkheid: Administrateur i.s.m. Beheercommissie)

## Door u te ondernemen actie

*Alle* eigenaren, ook degenen bij wie het huisnummer wel zichtbaar is, worden verzocht kennis te nemen van de gemeentelijke beleidsregels omtrent de plaats en zichtbaarheid van huisnummers (hier opgenomen onder *Relevante reglementen*) en waar nodig de positie van hun huisnummer aan te passen. Dit is vooral belangrijk omdat de hulpdiensten een bungalow zo snel mogelijk moeten kunnen vinden. Met een gecompliceerd nummeringssysteem als het onze, is het ook zaak dat de hulpdiensten hun positie op het park kunnen bepalen aan de hand van hun kaart met huisnummers.

### Aandachtspunten 1, 2, 4, 5

Als een afwijking geconstateerd is die eenvoudig te verhelpen is - het bijwerken van een kale deur, het snoeien van een haag, het opruimen van rommel - verzoeken wij u vriendelijk het benodigde onderhoud te verrichten vóór 1 mei 2020. Als het onderhoud niet (helemaal) voor die datum kan worden uitgevoerd, vragen wij u om een onderhoudsplan op te stellen en dit vóór 1 mei 2020 toe te sturen aan de Beheercommissie.

### Aandachtspunten 3, 7

De meeste bouwsels en andere constructies zijn niet of slechts bij uitzondering toegestaan. Noch op gemeenschappelijke grond, noch op het erf dat bij de transformatorhuisjes hoort, mogen bouwsels van enigerlei aard geplaatst worden. Als er een of meer mogelijk onreglementaire bouwsels op uw erf zijn waargenomen, wordt u verzocht om zo spoedig mogelijk maar uiterlijk 1 maart 2020 óf deze bouwsels te verwijderen óf een schriftelijk verzoek voor toestemming in te dienen bij de bouwcommissie. Mocht u menen dat de waargenomen constructie wél conform de reglementen is, of hebt u eerder toestemming voor de plaatsing ervan ontvangen, dan verzoeken wij u zo spoedig mogelijk maar uiterlijk 1 maart 2020 de schriftelijke bevestiging hiervan over te leggen aan de administrateur.

### Aandachtspunt 6

Als het vermoeden bestaat of geconstateerd is dat er gemeenschappelijke VvE-grond bij uw erf getrokken is, vindt u een kaveltekening bijgevoegd waarop de grenzen van uw terrein zijn aangegeven. In dat geval wordt u verzocht met behulp van de kaveltekening na te gaan of dit inderdaad het geval is. Voor het in gebruik nemen van gemeenschappelijke grond is volgens de Splitsingsakte toestemming nodig van de Ledenvergadering. In het geval er inderdaad gemeenschappelijke grond bij uw erf blijkt te zijn getrokken en u wenst deze situatie te handhaven, dan wordt u verzocht een beschrijving van de huidige situatie op te stellen en deze beschrijving voor 1 maart 2020 te doen toekomen aan de administrateur teneinde deze in overleg met haar te kunnen voorleggen aan de ALV in mei 2020.

### Aandachtspunt 8

Als op of bij uw bungalow geen huisnummer is aangebracht of als dat moeilijk zichtbaar is, dan wordt u verzocht vóór 1 mei 2020 een huisnummer aan te brengen conform de gemeentelijke beleidsregels (zie Relevante reglementen).

## Conclusie en samenvatting van de waarnemingen

Op het VvE-terrein zijn geen twee bungalows hetzelfde. Binnen de tamelijk strikte regels die aan eigenaren en gebruikers door de gemeente en de VvE worden opgelegd, blijkt een oneindige variatie aan eigenheid en uitstraling mogelijk. Juist dit geeft het park zo'n uniek karakter. Het is duidelijk dat de meeste recreanten hun uiterste best doen om hun buitenhuisje en daaromheen gelegen tuin goed in orde, opgeruimd en in harmonie met de rest van het park te houden. Bij het Rondje Park in 2011 werden aanmerkelijk meer onreglementaire constructies geïdentificeerd dan deze keer. Veel eigenaren hebben daarna dus gehoor gegeven aan een verzoek om zulke constructies te verwijderen.

Bij meer dan veertig appartementen bleek dan ook alles prima in orde te leek zijn: bungalows, tuinen en erfafscheidingen zagen er verzorgd, zelfs gekoesterd en vaak ook speels uit. Maar:

1. Zo'n twintig keer werd geconstateerd dat de bungalow of de tuin een onderhoudsbeurt kan gebruiken. Het onderhoud dat nodig is, varieert van het opnieuw lakken van een enkele kale deur tot (in een uitzonderlijk geval) de reparatie van zichtbare gaten in het dak.
2. Op zes en twintig plaatsen waren er kleine of, in een enkel geval, grotere problemen met kavelafscheidingen: meestal waren dit hagen die boven de reglementaire 1,80 m waren uitgegroeid, maar er werd ook een grote houten schutting gezien die niet op het park thuishoort.
3. Bij negen bungalows waren een of meer bouwsels te zien zoals afdakjes, buitenkasten en tuinkisten waarvan de maatvoering of locatie afweek van de specificatie in het Ver(nieuw)bouwreglement. Voor de plaatsing van zulke constructies is toestemming nodig van de bouwcommissie of de Ledenvergadering.
4. In vijf gevallen waren bermen overgroeid of beplant.
5. Het erf van elf bungalows bood een rommelige aanblik. Vaak was dit omdat het erf gebruikt werd als opslagplaats voor spullen die eigenlijk binnen, in een berging of in een tuinkist thuishoren. In een enkel geval leek er grof vuil in de tuin opgeslagen te zijn.
6. Op zes plaatsen vroeg de werkgroep zich af of er een gedeelte van de gemeenschappelijke grond van de VvE bij het erf was getrokken. In een paar gevallen was het duidelijk (en ook bekend) dat dit inderdaad gebeurd was. Onduidelijk is of hiervoor ooit toestemming is gezocht en verkregen van de Ledenvergadering.
7. Beide hoogspanningshuisjes leken goed bereikbaar voor de eigenaar/beheerder ervan. Op een decimeter afstand van een van de huisjes was wel een onreglementair bouwsel geplaatst.
8. Bijna twintig bungalows hadden geen huisnummer, of het huisnummer was vanaf de paden moeilijk te ontdekken.

## Relevante reglementen

### Uit: Beleidsregels huisnummering De Bilt 2011

#### F. Plaats en zichtbaarheid van de huisnummers

##### 1. Zichtbaarheid

Huisnummers moeten zo dicht mogelijk bij de toegangen van het gebouw worden aangebracht op een vanaf de weg zichtbare plaats. In situaties waarbij deze directe zichtbaarheid niet aanwezig of voor handen is, moet een tweede huisnummer zodanig worden aangebracht, dat dit vanaf de weg zichtbaar is.

##### 2. Hoogte

De afstand tussen de onderzijde van het huisnummer en het bij de toegang van het gebouw aansluitende niveau dient niet minder dan 1,75 m en niet meer dan 2,25 m te zijn. Voor aan te brengen verzamel- of verwijsborden dient een daarmee overeenkomende plaatsing te worden aangehouden.

### Uit: Splitsingsakte

#### Artikel 6

1. Iedere op of aanbouw en beplanting aan of in de gemeenschappelijke gedeelten en het aanbrengen daarop of daarin van welke andere voorwerpen ook is zonder toestemming van de vergadering verboden.

2. Een door de vergadering verleende toestemming kan – tenzij anders bepaald - worden ingetrokken.

### Uit: Huishoudelijk Reglement

#### Artikel 3 De Commissies

##### Lid 8. De beheercommissie

De beheercommissie heeft als taak het adviseren en zo nodig het ondersteunen van de administrateur.

1. het organiseren en/of uitvoeren van klein onderhoud;
2. het adviseren van groot onderhoud ter voorbereiding van een ALV-besluit;
3. het adviseren bij zaken betreffende de vereniging en haar leden zoals sancties.

##### Lid 9. De bouwcommissie

De ALV heeft een bouwcommissie ingesteld. Deze commissie adviseert de administrateur bij de aanvragen voor ver(nieuw)bouw en overige wijzigingen zoals omschreven in art 5 lid 13.

##### Lid 10.

De bouwcommissie beoordeelt de aanvragen volgens het reglement, dat de ALV heeft vastgesteld. Dit reglement is onderdeel van dit huishoudelijk reglement.

##### Lid 11.

De bouwcommissie rapporteert jaarlijks op de Algemene Ledenvergadering welke ver(nieuw)bouwaanvragen zijn ingediend en/of uitgevoerd.

##### Lid 12.

Wijzigingen in het bouwreglement. kunnen alleen bij besluit van de ALV worden doorgevoerd.

##### Lid 13. De Groencommissie

De VvE en de individuele leden zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het in standhouden en het onderhouden van de aanwezige bomen. Hiervoor heeft de ALV een bomenonderhoudsplan opgesteld. Dit bomenonderhoudsplan is onderdeel van dit huishoudelijk reglement. In dit plan is onder andere geregeld

1. De 5 jaarlijkse visuele inspectie (VTA);
2. Het planmatig onderhoud;
3. Het onvoorziene onderhoud bij calamiteiten;
4. Het onderhoud ten behoeve van individuele leden.

#### Artikel 5 Algemene Regels

Lid 11.

Iedere op of aanbouw en beplanting aan of in de gemeenschappelijke gedeelten en het aanbrengen daarop of daarin van welke andere voorwerpen ook is zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering verboden. Een door de Algemene Ledenvergadering verleende toestemming kan - tenzij anders is bepaald - worden ingetrokken.

Lid 13.

Voor verbouwingen en /of uitbreidingen van de appartementen, alsmede het aanbrengen van aanbouwsels of luifels, het bouwen van barbecues en andere semi-permanente bouwsels, zoals speeltoestellen, schuttingen, afrasteringen, hekwerken en windschermen en alle aan de buitenzijde zichtbare veranderingen aan de appartementen, waaronder het wijzigen van de kleurschema's van de buitengevels en daarin aanwezige deuren en kozijnen, zijn uitsluitend toegestaan met toestemming van de ledenvergadering (zie art 3, lid 9 en 10)

#### Artikel 6 Parkregels

Lid 1.

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn gehele appartement behoorlijk te onderhouden en in stand te houden. Op uiterlijk 1 mei van ieder jaar dienen de tuinen weer ordelijk gemaakt te zijn. Ook de bomen, heesters en andere beplanting moet regelmatig worden onderhouden en tijdig worden geknipt en/of gesnoeid

Lid 2.

Wanneer een bij een appartement behorend terrein en de daarop gelegen voorzieningen en beplantingen in de ruimste zin des woords, niet behoorlijk worden onderhouden door de eigenaar of gebruiker, die daartoe verplicht is volgens het bepaalde in dit reglement, dan is de ALV zelfstandig bevoegd het onderhoud op kosten van de betreffende eigenaar of gebruiker te doen verrichten en deze kosten op deze eigenaar of gebruiker te verhalen.

### Uit: Reglement Ver(nieuw)bouw

#### 4. Bouwvoorschriften

##### a. Oppervlaktematen

##### 3. schuur

- a. De oppervlakte van de schuur bedraagt maximaal 7m<sup>2</sup>;
- b. De schuur dient met de langste zijde aan de bungalow vast geplaatst te worden;
- c. De schuur dient in dezelfde stijl als de bungalow te worden uitgevoerd.

4. luifel

- a. Onder luifel wordt verstaan een 'dak'vlak aangebouwd aan de gevel of een dakoverstek; het behoort niet tot het bouwooppervlak;
- b. Aan een bungalow mogen maximaal twee luifels bevestigd worden
- c. De oppervlakte, van een of beide luifels samen, bedraagt maximaal 12,5 m<sup>2</sup>;
- d. Indien het een aangebouwd dakvlak betreft is de langste zijde aan de bungalow bevestigd;
- e. De luifel(s) moet(en) minimaal aan 2 zijden open zijn.

5. tuinkist

- a. De maten van de tuinkist bedragen 2 m x 1 m x 1 m (l x b x h);
- b. Waar dat mogelijk is dient deze tegen het huis te worden geplaatst. Alleen In overleg met de bouwcommissie kan daarvan worden afgeweken. De tuinkist mag vanaf de weg niet zichtbaar zijn. Zo nodig zal deze "verstopt" moeten worden achter groenblijvende beplanting.

6. openhaard opslag

- a. De houtopslag dient geheel uit het zicht van de weg en omwonenden te worden geplaatst. Waar dat niet mogelijk is moet deze verborgen worden achter een groenblijvende beplanting;
- b. Het afdekken met zeil is niet toegestaan;
- c. De opslag mag niet het karakter hebben van een erfafscheiding / schutting omdat schuttingen in welke vorm dan ook, behoudens de in dit reglement onder art. 4.g.2 genoemde uitzonderingen, niet zijn toegestaan.

7. tuin-Jacuzzi/Spa

- a. Maximale hoogte boven het maaiveld bedraagt 80 cm. Deze hoogte is voldoende om onderhoud aan de installatie van tuin-Jaccuzzi / Spa te plegen;
- b. De tuin-Jaccuzzi / Spa mag niet vanaf de weg zichtbaar zijn en moet verborgen worden achter een groenblijvende beplanting.

g. Afscheidingen

1. elke eigenaar mag op de kavelgrens een groene afscheiding (haag) plaatsen:

- a. De hoogte van de groenafschieding op de kavelgrens die aan een weg grenzen bedraagt max.1.80m;
- b. De doorgang in de afscheiding kan zo nodig met een hekje van max. 1.00 m hoogte afgesloten worden;
- c. De hoogte van de groenafschieding op de overige kavelgrenzen bedraagt max. 1.80 m. tenzij beide gebruikers van de aan elkaar grenzende kavels in onderling overleg een andere hoogte toestaan. Bij het niet bereiken van overeenstemming is de hoogte max. 1.80 m.

2. Schuttingen zijn te allen tijde verboden, met uitzondering van de kavels die aan het Kleine Bos en Chaletpark Floris V grenzen. Daar zijn schuttingen aan de achtergrens van max. 1,80 m. hoogte toegestaan;

3. Hederahekken zijn toegestaan

- a. tussen twee kavelgrenzen
- b. aan de achterzijde van de kavels die aan Egelshoek-2 grenzen.
- c. de hoogte van de hekken bedraagt max. 1,80 m. d. Hekken die haaks op de weg staan dienen op afstand van de weg geplaatst te

worden. De afstand is gelijk aan de afstand van de weg tot de verst van de weg af gelegen bungalow.

4. Een afrastering om te voorkomen dat kinderen of dieren van de kavel weglopen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. De afrastering is een raamwerk van hout of staal met geplastificeerd groen gaas waarvan de hoogte max. 80 cm. bedraagt;
- b. De afrastering mag niet vanaf het pad zichtbaar zijn tenzij deze mede dient als ondersteuning van een groene afscheiding. Binnen twee jaar dient de afrastering volledig door planten aan het zicht te zijn onttrokken;

5. pergola's zijn toegestaan, mits ze goed worden onderhouden. De maximale hoogte bedraagt 2,20 m.