

Park Residentie Dronten.



Informatiebrochure

Voorwaarden van toepassing op het afnemen van gronden voor de bouw van woningen

Inhoudsopgave	pagina
1. Algemeen	3
2. Vereniging van Eigenaren	3
*Lidmaatschap	
*Bestuurskosten	
3. Gemeenschappelijk eigendom / infrastructurele werken en groen	3
*Jaarlijkse kosten	
*Indexering	
*Uitvoering onderhoud	
*Woonrijp-maken	
*Riolering	
*Ontsluitingsweg	
*Speelvoorziening	
4. Golfen	6
*Golfen op Golf Residentie Dronten	
*Driving-range	
*Golfen op de golfbaan van Openbare Golfclub Dronten	
5. Gemeentelijke diensten	7
*Algemeen	
*Onroerende zaak belasting (OZB)	
6. Waterschap	7
7. Nutsbedrijven	7
8. Huishoudelijk Reglement	7
9. Beeldkwaliteitsplan	7
10. Bouw van nieuwe woningen	8
11. Erfdienstbaarheden	8
12. Milieuraapportages	8
13. Bij het project betrokken partijen	9
14. Bijlagen	9
15. Ter inzage bij de makelaar	9

1. Algemeen

Op de bouwkvavels, gelegen op Park Residentie Dronten, is van toepassing het Bestemmingsplan Park Residentie Dronten (9030), vastgesteld door de gemeenteraad van Dronten op 26 januari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland d.d. 8 augustus 2006 onder nummer 434827. Het bestemmingsplan is op de website van de gemeente Dronten in te zien.

In het bestemmingsplan is onder andere opgenomen:

“Algemeen Beeld

Het streven is gericht op de realisering van een woongebied met een ruim opgezette verkaveling in een groene setting en een open straatbeeld. Daartoe zijn op perceelsgedeelten tussen het hoofdgebouw en de openbare weg geen aan- en bijgebouwen toegestaan. Voorts wordt gestreefd naar een groene inrichting van bedoelde perceelsgedeelten en wordt gestreefd de wegen vrij te houden van geparkeerde auto's.”

“Programma

Binnen de bestemming Woondoeleinden zijn maximaal 80 vrijstaande woningen toegestaan. Wanneer de stedenbouwkundige uitwerking daartoe aanleiding geeft is het toegestaan om in maximaal twee situaties twee woningen geschakeld te bouwen. Ieder bouwperceel heeft een oppervlakte van tenminste 800 m2. Op ieder bouwperceel worden tenminste twee volwaardige parkeerplaatsen gerealiseerd.”

Zie daartoe het genoemde bestemmingsplan bij Voorschriften, artikel 3, lid 2 en 3.

Op de wegen is een maximum snelheid van 30 km/uur van toepassing (pagina 28 van het Bestemmingsplan) en de wegen zijn openbaar toegankelijk.

2. Vereniging van Eigenaren

Op 7 maart 2008 is ten overstaan van notaris Van Dijk te Dronten opgericht: Vereniging van Eigenaren Park Residentie Dronten (VvE-PRD).

Een exemplaar van de oprichtingsakte ligt ter inzage bij de makelaar.(*)

Lidmaatschap

Inzake het lidmaatschap is o.a. het navolgende opgenomen in de statuten van de VvE-PRD:

Artikel 4 lid 1

“Leden van de vereniging, zijn uitsluitend zij die een of meer woningen op de Park Residentie Dronten in economisch of juridisch eigendom verkregen hebben en waarbij iedere woning recht geeft op één lidmaatschap. Het maximum aantal leden is gelijk aan het maximum aantal woningen op de Park Residentie Dronten, te weten maximaal eenhonderd (100). Beëindiging van het lidmaatschap is uitsluitend mogelijk door beëindiging van het zijn van eigenaar van een woning op de Park Residentie Dronten; het lidmaatschap kan daarom niet opgezegd worden.”

Bestuurskosten

De bestuurskosten (beheer, correspondentie, secretariaat, penningmeesterschap, vergaderingen, zaalhuur e.d.) zullen in de beginperiode door Park Residentie Dronten b.v. (PRD b.v.) worden gedragen.

Deze bestuurskosten zullen vervolgens vanaf het jaar dat volgt op het jaar waarin de 20ste woning wordt opgeleverd en verkocht, worden gedragen door de VvE-PRD.

3. Gemeenschappelijk eigendom / infrastructurele werken en groen

De infrastructurele voorzieningen zijn de gemeenschappelijke eigendom (mandeligheid) van de woningeigenaren op de Park Residentie Dronten. Deze voorzieningen (zie tekening bijlage 1 waarop het gemeenschappelijk eigendom is aangegeven) worden onderhouden door de VvE-PRD.

Artikel 3, lid 1 van de statuten van de VvE-PRD:

“De Vereniging van Eigenaren Park Residentie Dronten, hierna ook te noemen vereniging, heeft ten doel:

- a) Het beheer, waaronder uitdrukkelijk begrepen het (doen) verrichten van deugdelijk onderhoud, van de gemeenschappelijke eigendom (mandeligheid) van de eigenaren van de woningen gelegen op de Park Residentie Dronten aan de Ansjovisweg in de gemeente Dronten en bijdragen tot de organisatie, coördinatie en verbetering van het leef- en woonmilieu op de Park Residentie Dronten, zijnde een besloten woongebied met naastgelegen besloten park, naastgelegen driving range en golf faciliteiten op de residentie golfbaan.
Met de gemeenschappelijke eigendom wordt onder meer bedoeld de infrastructurele voorzieningen, wegen, straatverlichting, rioleringen, gemaal, plantsoenen, brandkranen, alle bouwwerken en de eventueel hierbij behorende roerende zaken.
Met de gemeenschappelijke eigendom wordt also niet bedoeld het naastgelegen park, de naastgelegen driving range en/of de naastgelegen residentie golfbaan.
- b) Het bevorderen en handhaven van een hoogwaardige woon- en leefomgeving.
- c) Het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van haar leden.
- d) Haar steun en medewerking te verlenen aan de volledige ontwikkeling en uitvoering van het plan Park Residentie Dronten conform de daartoe bij mr. T. van Dijk, notaris te Dronten gedeponeerde bescheiden bij akte van depot op heden verleden."

Het talud (de groenstrook tussen de berm langs de wegen en de haag op de kop van het talud aan de voorzijde van de woningen) en de haag (beuken: *fagus sylvatica*) op de kop van het talud wordt aangelegd/ingezaaid resp. aangeplant door PRD B.V. Zie tekening bijlage 2.

Deze voorzieningen (talud en haag) liggen op eigendom van de individuele woningeigenaren en maken derhalve geen deel uit van de gemeenschappelijke eigendom (mandeligheid).

Het onderhoud van dit talud en de haag (de bovenzijde en wegzijde van de haag) geschiedt door de VvE-PRD.

De gemeenschappelijke eigendom van de woningeigenaren op Park Residentie Dronten beslaat ca 37.607 m² (zie bijlage 1). Door verschuivingen in de verkaveling en daarmee wellicht in de situering van de secundaire ontsluitingen (de hoofdontsluiting ligt nagenoeg vast conform het vigerende bestemmingsplan) kan de oppervlakte van de gemeenschappelijke eigendom nog enigszins veranderen. Zodra de laatste particulier uit te geven gronden notarieel zijn overgedragen zal in overleg met het kadaster een uitmeting plaatsvinden waarbij de exacte oppervlakte en de kadastrale aanduiding van de gemeenschappelijke eigendom zal worden vastgelegd.

Jaarlijkse kosten

De jaarlijkse kosten van het beheren en onderhouden van de gemeenschappelijke eigendom (mandeligheid) inclusief het talud en de hagen zoals hierboven genoemd, zijn geraamd op € 1.229,- per woning per jaar, prijspeil januari 2018 en inclusief 21% BTW.
Zie bijlage 3 voor specificaties.

Betaling van dit jaarlijkse bedrag (of een evenredig gedeelte daarvan) door de woningeigenaren aan de VvE-PRD dient plaats te vinden vanaf het moment dat de woning voorlopig woonrijp is opgeleverd of vanaf het moment dat de woning in eigendom wordt verkregen indien dit laatste tijdstip later valt dan het eerstgenoemde tijdstip. Indien een kavel gedurende het jaar voorlopig-woonrijp wordt opgeleverd/ in eigendom wordt verkregen, worden de onderhoudskosten naar rato toegerekend over het resterende jaar op basis van de resterende kalenderdagen van het jaar (jaar = 365 dagen).

De betaling zal geschieden op jaarbasis, vooraf en dient te worden overgemaakt op bankrekening NL49RABO0150444524 bij de Rabobank t.n.v. Vereniging van Eigenaren Park Residentie Dronten.

Indexering

Op alle genoemde bedragen is de Consumentenprijsindex van het CBS van toepassing (CPI, alle bestedingen, 2015 = 100).

Uitvoering onderhoud

De VvE-PRD heeft op 10 december 2009 een Onderhoudsovereenkomst Infrastructuur gesloten met Mourik Groot-Amers B.V., inhoudende dat Mourik Groot-Amers BV gedurende een periode welke eindigt twee jaren nadat de laatste projectmatig gebouwde woning volledig woonrijp is opgeleverd, het onderhoud verricht aan de infrastructurele werken op de gemeenschappelijke eigendom incl. taluds en hagen. Aan het einde van bovengenoemde periode wordt de overeenkomst steeds met 2 jaren verlengd, tenzij deze door een van de partijen uiterlijk twaalf maanden voor het verstrijken ervan wordt opgezegd.

De te verrichten onderhoudswerkzaamheden zullen op basis van een door Mourik Groot-Amers B.V. uit te brengen offerte, welke de goedkeuring van de VvE-PRD behoeft, worden uitgevoerd.

Een exemplaar van de overeenkomst ligt ter inzage bij de makelaar. (*)

Het terrein van de Park Residentie Dronten zal in deelgebieden worden ontwikkeld, uitgegeven en bouwrijp en woonrijp worden gemaakt.

Woonrijp maken

Bij "woonrijp maken" van kavels wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Voorlopig woonrijp*
- Volledig woonrijp*

Voorlopig woonrijp

Onder voorlopig woonrijp wordt verstaan:

- *de woning is vanaf de Ansjovisweg via een verharde weg van voldoende breedte en kwaliteit bereikbaar;
- *de nutsbedrijven (gas, water, elektra, beeld, geluid en riolering) zijn aanwezig en geschikt/beschikbaar voor de woonhuisaansluiting naar de woning (ontwikkelaar/bouwer zorgt voor aanvragen woonhuisaansluiting);
- *het talud langs de weg en de haag op de kop van het talud zijn aangelegd/ingezaaid resp. geplaatst;
- *de inrit naar de woning is gereed;
- *straatverlichting en brandkranen gereed.

Volledig woonrijp

Onder volledig woonrijp wordt verstaan:

- *voorlopig woonrijp;
- *definitieve verharding secundaire ontsluiting zover als mogelijk gereed;
- *eventueel bezoekersparkeren langs de wegen gereed;
- *bermen ingezaaid;
- *bomen geplant.

Zolang een deelgebied nog niet volledig woonrijp is gemaakt zal Mourik in opdracht van de VvE-PRD het onderhoud aan de infrastructuur uitvoeren voor een bedrag van € 505,- per voorlopig opgeleverde woning per jaar (prijsspeil 1-1-2018). Zie ook bijlage 3.

De infrastructuur binnen een deelgebied wordt in aparte clusters volledig woonrijp gemaakt zodra binnen een aaneengesloten cluster minimaal 10 woningen zijn bewoond en binnen het cluster geen grootschalige bouwactiviteiten meer plaatsvinden.

Zodra een cluster volledig woonrijp is gemaakt treden Mourik Groot-Ammers B.V. en de VvE-PRD in overleg of het onderhoud voor dat cluster gecontinueerd wordt voor het hierboven genoemde bedrag per woning per jaar, dan wel dat gewerkt gaat worden op basis van een jaarlijks vast te stellen onderhoudsplan dat in samenspraak tussen MGA en de VvE wordt opgesteld.

Riolering

Het rioolstelsel op Park Residentie Dronten is nabij de rotonde door middel van een pompgemaal aangesloten op het rioolstelsel op Golf Residentie Dronten, die vervolgens een aansluiting heeft op het gemeentelijk riool. De lozing van het rioolstelsel op PRD op het gemeenteriool loopt daarmee via het rioolstelsel op Golf Residentie Dronten. Elke woning op Park Residentie Dronten is een bijdrage verschuldigd van € 68,- per jaar (prijsspeil januari 2018) aan de Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten (VvE-GRD). Deze kosten zijn in de jaarlijkse kosten opgenomen. Zie ook bijlage 3. Deze kosten zullen jaarlijks worden verrekend tussen de VvE-PRD en VvE-GRD.

Het clubhuis van de Golf Residentie is aangesloten op het riool van de Park Residentie Dronten. Hiervoor is een bijdrage verschuldigd te betalen door de VvE-GRD aan de VvE-PRD ter grootte van 3 woningen a € 68,- per jaar (prijsspeil januari 2018). In de beheer-/bestuurskosten is deze bijdrage opgenomen. Deze kosten zullen jaarlijks worden verrekend tussen de VvE-PRD en VvE-GRD.

Ontsluitingsweg

De Park Residentie Dronten is aangesloten op de ontsluitingsweg en de rotonde van de Golf Residentie. De zuidelijk helft van de rotonde en ook de toegangsweg vanaf de Ansjovisweg tot de rotonde liggen op de gemeenschappelijke eigendom van de bewoners van de Park Residentie Dronten. Het onderhoud van het PRD gedeelte van de rotonde en de toegangsweg is voor rekening van de VvE-PRD. In de jaarlijkse kosten is met deze kosten rekening gehouden.

Speelvoorziening

Het trapveldje bij de waterplas kan gebruikt worden door kinderen van zowel de Park Residentie Dronten als de Golf Residentie Dronten. De onderhoudskosten zullen naar rato van het aantal gerealiseerde woningen worden gedragen door de beide VvE's. Dat wil zeggen dat in de eindsituatie 80/530^e deel ten laste komt van de VvE-PRD en 450/530^e ten laste van VvE-GRD. In de jaarlijkse kosten is rekening gehouden met deze kosten.

Deze kosten zullen jaarlijks worden verrekend tussen de VvE-PRD en VvE-GRD.

4. Golfen

Golfen op Golf Residentie Dronten

Grenzend aan de Park Residentie Dronten is gelegen de 18 holes golfbaan van VvE-GRD inclusief een clubhuis. Eigenaren/ bewoners van de Park Residentie Dronten hebben het recht om tegen betaling op deze 18 holes golfbaan te spelen.

Inzake het gebruik van deze golfbaan is voor de eigenaren/bewoners van de Park Residentie Dronten o.a. het navolgende vastgelegd (zie de statuten van VvE-PRD):

Artikel 6 lid 2

"Aan elke woning op de Park Residentie Dronten is tenminste één zogenaamd "vast" speelrecht verbonden voor het golfen op de naastgelegen residentie golfbaan van de Golfclub Golfresidentie Dronten. Daarnaast heeft de Park Residentie Dronten in totaal acht en zestig (68) zogenaamde "preferente" speelrechten op bedoelde golfbaan zoals hierna nader omschreven"

Artikel 6 lid 3

"Aan de woningen op Park Residentie Dronten, zijn in totaal een honderd acht en zestig (168) speelrechten toegekend. Daarvan zijn een honderd (100) speelrechten definitief toegekend, de zogenaamde "vaste" speelrechten en zijn acht en zestig (68) speelrechten toegekend onder nadere voorwaarden, de zogenaamde "preferente" speelrechten. Een preferent speelrecht kan slechts geactiveerd worden als de Golfclub Golfresidentie Dronten negen honderd negen en negentig (999) of minder leden heeft. Het activeren van een speelrecht is dan mogelijk als een speelrecht vrijkomt. Het activeren van een speelrecht geschiedt door een gezamenlijk besluit van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Park Residentie Dronten en het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten, gevestigd te Dronten. Na activering van één of meer preferente speelrechten wijst het bestuur van de vereniging bedoelde preferente speelrechten – in gelijke volgorde als waarin de betreffende verzoeken om een extra/tweede (2^e) speelrecht door het bestuur zijn ontvangen- toe aan de bewoners van een woning op de Park Residentie Dronten die daartoe een schriftelijk verzoek bij het bestuur hebben ingediend, met dien verstande dat aan iedere woning op de Park Residentie Dronten in totaal niet meer dan twee speelrechten kunnen worden toegekend. Voor wat betreft de regeling speelrechten wordt verwezen naar het huishoudelijk reglement met betrekking tot het beheer en onderhoud van de Golfclub Golfresidentie Dronten."

Artikel 6 lid 4

"Voor de beoefening van de golfsport op de residentie golfbaan is het lidmaatschap van de Golfclub Golfresidentie Dronten verplicht. Dit geldt zowel voor de bewoners van de Park Residentie Dronten als voor de bewoners van de Golf Residentie Dronten alsook voor de vier zogeheten "Woldhek woningen"."

De jaarlijkse kosten van een speelrecht bij de Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten (VvE-GRD) bedragen voor eigenaren/bewoners van de Park Residentie Dronten € 600,- per persoon per jaar (prijspeil januari 2018). Zie bijlage 4.

Het verplichte lidmaatschap van de Golfclub Golf Residentie Dronten (Gc-GRD) bedraagt € 85,- per persoon per jaar (prijspeil januari 2018). Zie bijlage 4.

Driving range

Het gebruik van de Driving Range is voorbehouden aan leden van de Gc-GRD dan wel leden/klanten van Openbare Golfclub Dronten BV.

Golfen op de golfbaan van Openbare Golfclub Dronten

Grenzend aan de Park Residentie Dronten is een 9 holes golfbaan aangelegd welke in eigendom, beheer en onderhoud is bij Openbare Golfclub Dronten BV. Dit is de onderneming van golfpro Mike Woltering die zijn winkel GolfXchange heeft gehuisvest in/grenzend aan het Clubhuis.

Eigenaren/ bewoners van de Park Residentie Dronten kunnen tegen betaling gebruik maken van deze 9 holes golfbaan. De voorwaarden waaronder kunnen worden opgevraagd bij GolfXchange (0321 – 311407) of www.openbaregolfclubdronten.nl.

5. Gemeentelijke diensten

Algemeen

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot:

- afvoer rioleringen
- ophalen huisvuil
- gladheidbestrijding
- politie
- GGD
- brandweer

en de daarmee samenhangende gemeentelijke heffingen zal voor het plan Park Residentie Dronten in principe identiek zijn aan het beleid dat de gemeente elders in de gemeente voert zulks met inachtneming van de bijzondere kenmerken van het plan.

Onroerende zaak belasting (OZB)

Zoals gebruikelijk in geheel Nederland moet ook de bewoner van de Park Residentie Dronten OZB betalen. De grondslag voor de OZB heffing is de waarde van de betreffende onroerende zaak in het economisch verkeer.

6. Waterschap

Voor het beheren en onderhouden van o.a. het oppervlaktewater draagt Waterschap Zuiderzeeland zorg. De daartoe normaal op te leggen heffingen zullen ook aan de bewoners van de Park Residentie Dronten worden opgelegd.

7. Nutsbedrijven

Op de Park Residentie Dronten zal iedere woning worden voorzien van een aansluiting voor de nutsbedrijven met elk een eigen meter (gas, water, elektra) en zullen de tarieven gelden zoals die ook elders in Dronten gelden. Nutsbedrijven moeten ongehinderd het terrein van Park Residentie Dronten kunnen betreden om, in geval van calamiteiten, werkzaamheden te kunnen verrichten.

Gas	NUON/Liander
Water	Vitens
Elektra	NUON/Liander
Riolering	VVE-PRD
Tv/Radio	UPC
Telefoon	KPN

8. Huishoudelijk Reglement (*)

Het huishoudelijk reglement van de VvE-PRD met betrekking tot de infrastructuur op het gemeenschappelijk terrein is op 10 december 2009 vastgesteld en per die datum in werking getreden. Een exemplaar van het Huishoudelijk Reglement ligt ter inzage bij de makelaar.

9. Beeldkwaliteitsplan (*)

Het beeldkwaliteitsplan zoals dat is opgesteld door F.P.Lahaye Architect AVB BNA d.d. september 2009 dient als toetsingskader voor de welstandcommissie van de gemeente Dronten. Een exemplaar is in te zien bij de makelaar.

10. Bouw van nieuwe woningen

Tegelijk met de aankoop van een bouwka­vel wordt met de koper eveneens een aannemingsovereenkomst gesloten ter zake de bouw van de woning.

Om overlast te minimaliseren is bouwverkeer op de rotonde niet toegestaan. Er is een entree voor bouwverkeer vanaf de Ansjovisweg naast de 1^e woning (Noordwijkse­laan 34). De sleutel is in beheer bij Mourik Groot Ammers BV.

Bouwverkeer dient zoveel mogelijk te rijden via de bouwweg die ligt langs de 9 holes golfbaan.

Eventuele bouwketen en opslag van materialen dienen op de bouwka­vel(s) te worden geplaatst. Hiervan kan slechts worden afgeweken na overleg met en met goedkeuring van Mourik Groot-Am­mers B.V./PRD.

11. Erfdienstbaarheden

Op de mandelige grond en op het deel van de kavels, gelegen tussen de rand van de weg en de haag aan de voorzijde van de woningen zijn een aantal erfdienstbaarheden gevestigd bij Van Dijk de Jongh notarissen.

De VvE Golf Residentie Dronten heeft het recht van overpad om het clubhuis te bereiken: te voet en/of met de fiets of met auto's of vrachtauto's (akte van levering d.d. 17 juli 2008).

De golfspelers/-leerlingen van Openbare Golfclub Dronten BV hebben het recht de wegen van de Park Residentie Dronten te gebruiken om van en naar de golfbaan te komen (erfpach­take d.d. 12 maart 2009).

Bewoners van de Park Residentie Dronten hebben te allen tijde vrij en kosteloos toegang tot de daartoe bestemde loop­paden in het park. Dit geldt uitdrukkelijk niet voor de golfbaan (erfpach­take d.d. 12 maart 2009).

NUON Infra Oost NV heeft een recht van opstal voor de aanleg van gasleidingen, elektriciteitskabels en een trans­formatorstation. Te alle tijde mag NUON werkzaamheden uitvoeren voor onderhoud en/of vervan­ging (opstalakte d.d. 15 oktober 2008).

Vitens NV heeft een recht van opstal voor de aanleg, onderhoud en vervan­ging van de waterleidingen (opstalakte d.d. 16 februari 2009).

De wegen op de Park Residentie zijn openbaar toegankelijk verklaard door de VvE Park Residentie Dronten.

12. Milieuraapportage

Alle uit­geefbare percelen zijn geschikt voor het doel: "wonen".

Een actueel bodemonderzoek voor het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt door PRD B.V. bij de aankoop van een perceel meegeleverd.

Zie verder de informatie in bijlage 5.

13. Bij het project betrokken partijen:

Ontwikkeling:
Park Residentie Dronten BV
Postbus 2
2967 AJ GROOT-AMMERS
0184-667200
www.parkresidentie.nl

Aanleg infrastructuur:

Mourik Groot Ammers BV
Postbus 2
2967 AJ GROOT-AMMERS
0184-667200
www.mourik.com

Notaris:

Van Dijk de Jongh Notarissen
De Rede 76
8251 EX Dronten
0321-314044
www.flevium.nl

Vereniging van Eigenaren Park Residentie Dronten

p/a Postbus 2
2964 ZG GROOT-AMMERS
0184-667200
Rabobank: 1504.44.524
KvK: 32133105
Opgericht: 7 maart 2008

14. Bijlagen

Bijlage 1	Eigendomssituatie	24-11-2015
Bijlage 2	Principe inrichting wegen	27-08-2015
Bijlage 3	Jaarlijkse bijdrage per woning aan de VvE-PRD	07-02-2018
Bijlage 4	Tarieven VvE Golf Residentie Dronten en Golfclub Golf Residentie Dronten	
Bijlage 5 A	Sanering Parkresidentie Dronten	11-03-2016
Bijlage 5 B	Sanering Parkresidentie Dronten, percelen 29, 30 en 31	11-03-2016

15. Ter inzage bij de makelaar

*Statuten VvE-PRD
*Onderhoudsovereenkomst Infrastructuur
*Huishoudelijk Reglement VvE-PRD
*Beeldkwaliteitsplan