

VELDWIJK WINSUM

VERNIEUWD VERLEDEN

10 boerderijwoningen en 8 erfwooningen



www.nieuwbouwwinum.nl



WINSUM, HET ALLERMOOIESTE DORP VAN NEDERLAND

Welkom in het prachtige Winsum. Dit gezellige dorp in de gemeente Het Hogeland, zo'n vijftien kilometer ten noorden van Groningen, biedt alles wat u nodig heeft om goed te leven.

Een fotogeniek diepje dwars door het centrum, de karakteristieke straatjes daaromheen en ruim opgezette woonwijken aan de randen: Winsum is een leuk en leefbaar dorp met voldoende faciliteiten.

Het dorp kent bijna 7500 inwoners en de bevolking is divers. Zowel starters, gezinnen als senioren hebben er hun plek gevonden. Ze genieten van een aantrekkelijk en afwisselend winkel- en horeca-aanbod. In en rond het centrum zijn gezellige winkels, cafés en restaurants te vinden.

Ook alle basisvoorzieningen zijn aanwezig, zoals meerdere supermarkten, een grote huisartsen- en tandartsenpraktijk, diverse basis- en middelbare scholen, sportvoorzieningen en een bus- en treinstation. Zowel Groningen als Lauwersoog zijn gemakkelijk bereikbaar.

De afgelopen twintig jaar zijn aan de oostkant van het dorp twee nieuwe wijken ontstaan. De wijk Munster is op dit moment in ontwikkeling, net als enkele locaties binnen de bestaande kern. Deze groei en de gunstige ligging ten opzichte van Groningen maken Winsum tot een aantrekkelijke forensenplaats.

Het dorp bruist het hele jaar door van de activiteiten, aangeslingerd door de Stichting Promotie Winsum; een vrijwilligersorganisatie die het dorp een warm hart toedraagt. Mede door haar inspanningen is het dorp in 2020 door de ANWB verkozen tot 'Mooiste dorp van Nederland'. Het állermooiste: er kan er maar één de echte winnaar zijn. Hierdoor kent de toeristische sector in Winsum een bloeiend bestaan. Het dorp is bovendien een pleisterplaats voor de wandelaar (Pieterpad) en fietsers.

Door de ligging aan het Winsumerdiep biedt het dorp mogelijkheden voor watersport en -toerisme. Dit kanaal staat in verbinding met het Reitdiep. Via deze fraai meanderende rivier kunt u richting de stad Groningen of de Waddenzee, een schitterend gebied dat is opgenomen op de Unesco-lijst van werelderfgoederen.

Trekt u het Ommeland rondom Winsum in, dan vindt u uitgestrekte landerijen met mooie fiets- en wandelroutes. Overdag de weidse vergezichten, 's nachts een heldere sterrenhemel. Het Reitdiepdal en Nationaal Park Lauwersmeer bieden cultuur, natuur en ontspanning. Ook het schitterende eiland Schiermonnikoog is voor een dagje, weekend of zomervakantiebestemming binnen bereik.

ERFWONEN OP VELDWIJK

Vernieuwd verleden: duurzaam wonen op een markante locatie. Klaar voor de toekomst, met uitgebreid comfort en in een prettige leefomgeving.



Op de locatie aan de Onderdendamsterweg 34 in Winsum staat een markante boerderij, een melkvee- en landbouwbedrijf met een lange geschiedenis. Sinds de eeuwwisseling hebben Gert en Grace Veldwijk hier een sport – en recreatiecentrum gehad. Met het eindigen van deze activiteit zijn mogelijkheden ontstaan om een nieuwe invulling te geven aan de boerderij en het omliggende groen.

Vanaf medio 2024 zullen de bestaande schuren worden gesloopt en in vrijwel dezelfde vorm worden teruggebouwd. In de schuren worden tien boerderijwoningen gerealiseerd. Deze boerderijwoningen liggen aan een binnenstraat. Ze hebben elk een eigen berging, die gezamenlijk in een apart gebouw worden gerealiseerd.

Het bestaande voorhuis blijft behouden, wordt intern gescheiden van de achterliggende boerderijwoningen, maar door middel van een ‘hals’ daarmee verbonden.

Op het achterliggende weiland worden acht 2-onder-1-kapwoningen gebouwd: erfwoningen.

Alle woningen kenmerken zich als levensloopwoningen, die passend kunnen zijn voor elke fase van het leven. Met name de separate kamer op de begane grond biedt gelegenheid voor gebruik als speelkamer voor de kinderen, thuiswerkkantoor, of slaapkamer op de begane grond. De eerste en tweede verdieping, worden deels ingedeeld geleverd, maar kunnen naar uw smaak en wensen bouwkundig worden ingericht. Zo heeft u een woning die past bij uw behoeften.

De hele locatie wordt ingericht als boerenerf, met wandelpaden en veel groen. Bestaande bomen zullen zoveel mogelijk worden behouden en nieuwe beplanting bijgeplaatst. In het project zijn erfscheidingen met groenblijvende hagen toegestaan, zodat het groene karakter blijft geborgd.

Alle delen van de locatie die niet tot de privé-eigendommen van toekomstige bewoners behoren, zijn gemeenschappelijk eigendom en voor gezamenlijk gebruik. Alle eigenaren zullen deelnemen in het bestuur van deze gemeenschap en kunnen meebepalen hoe de locatie verder kan worden ingevuld en gebruikt.

Bijzonder aan dit project is dat deze gemeenschappelijke buitenruimte bijdraagt aan een actief en sociaal leven. In de binnenstraat van de boerderijwoningen kunnen bewoners elkaar ontmoeten en activiteiten organiseren. Op het erfterrein kunnen ontmoetingsplekken worden gecreëerd, maar bijvoorbeeld ook beweegtoestellen of faciliteiten voor kinderen worden geplaatst.

Doordat de locatie op een steenworp afstand van het centrum van Winsum is gelegen, kunnen de toekomstige bewoners lopend hun boodschappen halen en gemakkelijk gebruikmaken van de voorzieningen in het centrum van Winsum.

Alle boerderij en erfwoningen worden vanzelfsprekend gebouwd volgens de meest recente standaarden. Doordat houtskeletbouw wordt toegepast, zijn alle woningen aardbevingsbestendig. Vanzelfsprekend zijn alle woningen gasloos. De buitengevels van de boerderijwoningen worden opgetrokken uit hergebruikte stenen, in combinatie met zeer duurzame dakbedekking. Doordat de kozijnen daarnaast in kunststof worden uitgevoerd, zijn alle woningen vrijwel onderhoudsvrij.



WONINGTYPEN

De boerderijwoningen bestaan uit drie typen, zijn allemaal voorzien van een slaapkamer en badkamer op de begane grond en daarmee levensloopbestendig. Woningtype A (2 woningen) betreft een hoekwoning van 125 of 117 m²; woningtype B (2 woningen) betreft een hoekwoning van 125 m²; en woningtype C (6 woningen) betreft tussenwoningen van 112 of 121 m². Daarnaast worden er acht erfwoningen gerealiseerd; twee-onder-een-kapwoningen van 114 m². Deze woning hebben het keurmerk rollatorgeschikt. Alle woningen zijn uiteraard zeer goed geïsoleerd.

Indeling Woningtype A (kopwoningen west)

Type A betreft een hoekwoning en is gelegen aan de westzijde. De entree van de woning is te bereiken via de gezellige binnenstraat. Vanuit de hal van de woning is toegang tot de woonkamer, trapkast, toilet en slaapkamer. De woning heeft een open keuken en tuingerichte woonkamer over de volle breedte. De terrasdeur biedt toegang naar de tuin. Er is een slaapkamer (12,9 m²) met aangrenzend een badkamer op de begane grond aanwezig. De verdieping is vrij indeelbaar; er is ruimte voor meer slaapkamers, een badkamer of bergruimte. De woning beschikt daarnaast over een eigen parkeerplaats en een berging.



Indeling woningtype B (kopwoningen oost)

Type B betreft een hoekwoning en is gelegen aan de oostzijde. De entree van de woning is te bereiken via een gezellige binnenstraat. Vanuit de hal van de woning is toegang tot de woonkamer, trapkast en toilet. De woning heeft een open keuken en tuingerichte woonkamer. De schuifpui biedt toegang naar de tuin. Door de ligging aan de rand van het complex heeft dit type veel raampartijen waardoor een prettige lichtinval ontstaat. Er is een slaapkamer (9,5 m²) met aangrenzend een badkamer op de begane grond aanwezig. Op de verdieping bevindt zich een slaapkamer (6,4 m²) met dakraam. Deze verdieping is verder vrij indeelbaar: er is ruimte voor nog een slaapkamer, badkamer of bergruimte. De woning beschikt daarnaast over een eigen parkeerplaats en een buitenberging.



Indeling woningtype C (tussenwoningen noord en zuid)

Type C betreft een tussenwoning. De entree van de woning is te bereiken via een gezellige binnenstraat. Vanuit de hal van de woning is toegang tot de woonkamer, trapkast en toilet. Op de begane grond bevinden zich een open keuken en tuingerichte woonkamer. De schuifpui biedt toegang naar de tuin. Er is een slaapkamer met aangrenzend een badkamer op de begane grond aanwezig, uiteraard is de slaapkamer ook ideaal als werkkamer te gebruiken. Op de verdieping bevinden zich een slaapkamer en een vide met zicht op de woonkamer. De vide geeft een speels effect en zorgt voor een aangename lichtinval in de woonkamer. Deze verdieping is verder vrij indeelbaar: er is ruimte voor nog een slaapkamer, een badkamer of bergruimte. De tweede verdieping is te bereiken middels een vaste trap en eveneens vrij indeelbaar; deze verdieping biedt ruimte voor zowel een slaapkamer als een bergruimte. De woning beschikt daarnaast over een eigen parkeerplaats en een berging.



Indeling erfwooningen (2-onder-1-kap)

De entree van de woning is te bereiken via een pleintje. Vanuit de hal van de woning is toegang tot de woonkamer, toilet en bijkeuken. De woning heeft een open keuken en tuingerichte woonkamer over de volle breedte. De schuifpui biedt toegang naar terras en tuin. Naast de entree van de woning bevindt een eigen buitenberging. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De eerste slaapkamer is 8 m² en voorzien van een frans balkon; de tweede is 8 m² en is voorzien van een dakraam; de derde is 6 m² en voorzien van een dakraam. De woning beschikt daarnaast over een eigen parkeerplaats.

Omgeving en gemeenschap

Alle woningen hebben een privé buitenruimte en een parkeerplaats. Op het erf worden in totaal 32 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren en hun bezoekers. Met de aankoop van een woning in het project wordt u tevens mede-eigenaar een onverdeeld aandeel in het gehele erf.



INDICATIE AFWERKINGSNIVEAU

Isolatie van dak, vloeren en gevels

Energie besparen begint met het voorkomen van warmteverlies. Daarom passen we hoogwaardige isolatie toe in het dak, in de gevels en in de begane grondvloeren van de woningen. Daarmee verlagen we niet alleen de energielast, maar ook de geluidsdruk van buiten. De woningen krijgen daarmee een goede thermische schil, 'een warm jasje'.

Hoogwaardige kierdichting

Naast hoogwaardige isolatie zorgen wij voor een hoogwaardige kierdichting van de woningen. De fabrikant is voorzien van een KOMO-attest. Daarmee voldoet het bouwsysteem aan gecontroleerde kwaliteitseisen. Alle aansluitnaden van wanden, vloeren en daken worden voorzien van een tochtband of vilt voor een hoge mate van kierdichting, om energieverlies te voorkomen. Dit zorgt voor een beter binnenklimaat en minder energielasten.

Warmtepomp

De woning wordt voor de opwekking van warmte voor verwarming en warmtapwater, voorzien van een lucht/waterwarmtepomp. De lucht/waterwarmtepomp maakt gebruik van energie uit de buitenlucht. In combinatie met een hoogwaardig geïsoleerde buitenschil en zonnepanelen zorgt dit voor een laag energieverbruik. Bij de boerderijwoningen wordt gewerkt met een hydrotop op de zolderruimte. Warmtepompen zijn duurzaam en voordelig qua energielasten.

Mechanische ventilatie

De woningen worden voorzien van een energiezuinig mechanisch ventilatiesysteem. Door de hoogwaardige isolatie is ventilatie voor een gezond binnenklimaat in een huis erg belangrijk. De inpannige bijkeuken, toiletruimte en badkamer worden continu mechanisch afgezogen. De woning wordt voorzien van zelfregulerende ventilatieroosters in de buitenkozijnen ter plaatse van de verblijfsruimten zoals de woonkamer (verse lucht van buiten). Voor het regelen van de ventilatiecapaciteit wordt een 3-standenschakelaar geleverd. Deze wordt bij voorkeur in de badkamer geplaatst. De MV-box wordt van een CO²-sensor voorzien.

Triple beglazing

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van triple HR+++ beglazing. Het voordeurkozijn wordt voorzien van een verlaagde onderdorpel. Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk doormiddel van meerpuntssluitingen en anti-inbraakscharnieren, voorzien van het politiekeurmerk. Deze meerpuntssluitingen zorgen voor kierdichte sluiting van deuren en ramen, waardoor energie wordt bespaard. Met triple glas blijft de warmte in huis en wordt warmteverlies voorkomen. Bovendien zorgt deze manier van beglazing voor veel comfort, waardoor er geen tocht en minder kou bij de ramen wordt ervaren. Bovendien is er geen condensvorming aan de binnenkant van het raam en wordt met dit type glas veel geluid van buiten beperkt.

Aankleding buitenzijde

De buitenschil van de boerderijwoningen bestaat uit hergebruikte bakstenen rondom en hout (verduurzaamd naturel) aan de binnenstraatgevels. Er wordt een halfsteens metselwerkverband met een volle voeg toegepast. Het dak wordt voorzien van golfplaten, zoals eerder aanwezig waren. De erfwoningen worden rondom voorzien van houten geveldelen (bekleding).

MEERWERKOPTIES

Alles wat de toekomstige koper aan woonwensen heeft, kan worden besproken en onderzocht. Zo kan de tweede verdieping van de boerderijwoningen naar wens worden ingedeeld met slaapkamer(s) of bergruimte, is bij de erfwooningen een andere indeling van de eerste verdieping en realisatie van bergzolders mogelijk of kunnen trappen worden afgewerkt met trapkasten. Hieronder volgt een lijst met meerwerkopties.

- Holonite vensterbanken vanaf EUR 395,- strekkende meter
- Luxe binnendeuren, paneeldeuren of deuren met glas vanaf EUR 399,- per deur
- Luxere trap met of zonder balustrade vanaf EUR 1.795,- per trap
- Sausklaar stukadoorswerk (voor zover nog niet opgenomen) vanaf EUR 25,- per m²
- Schilderwerk incl. materialen (voor zover nog niet opgenomen) vanaf EUR 16,- per m²
- Tegelwerk (excl. tegels en kleinmateriaal) vanaf EUR 89,00 per m²
- Plinten van 5, 10 of 20 cm vanaf EUR 9,50, - per strekkende meter
- Vorstvrije buitenkraan incl. installatie vanaf EUR 495,- per kraan
- Extra zonnepanelen (excl. installatie, omvormer en optimizer) vanaf EUR 299,- per paneel
- Aanvullende installatiewerkzaamheden keuken vanaf EUR 1.250,-
- Aanvullende installatiewerkzaamheden badkamer vanaf EUR 995,-
- Uitbreiding lichtplan vanaf EUR 2.750,-
- Data (utp) aansluiting vanaf EUR 339,- per st.
- Extra wandcontactdozen (enkel /dubbel) vanaf EUR 207,- / EUR 247,- per st.
- Grondgebonden warmtepomp (type en merk nader te bepalen) vanaf EUR 17.950,-
- Slaapkamer op verdieping en/ of zolderruimte behangklaar afgewerkt vanaf EUR 2.950,-
- Extra Velux dakraam SK06 114x118cm incl. plaatsen vanaf EUR 1.790,-

VISUALISATIES









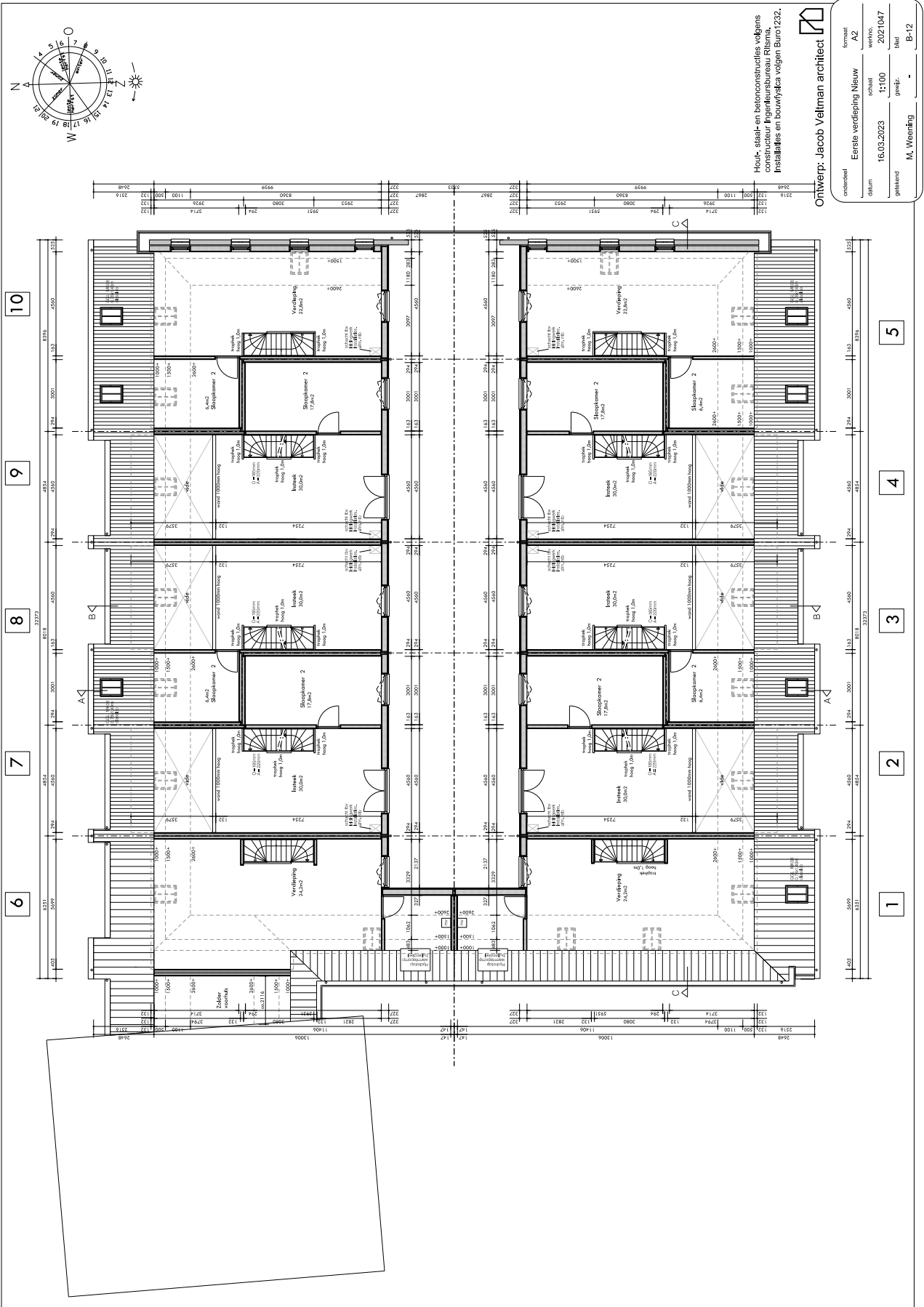
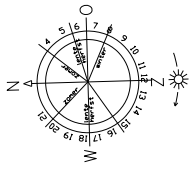








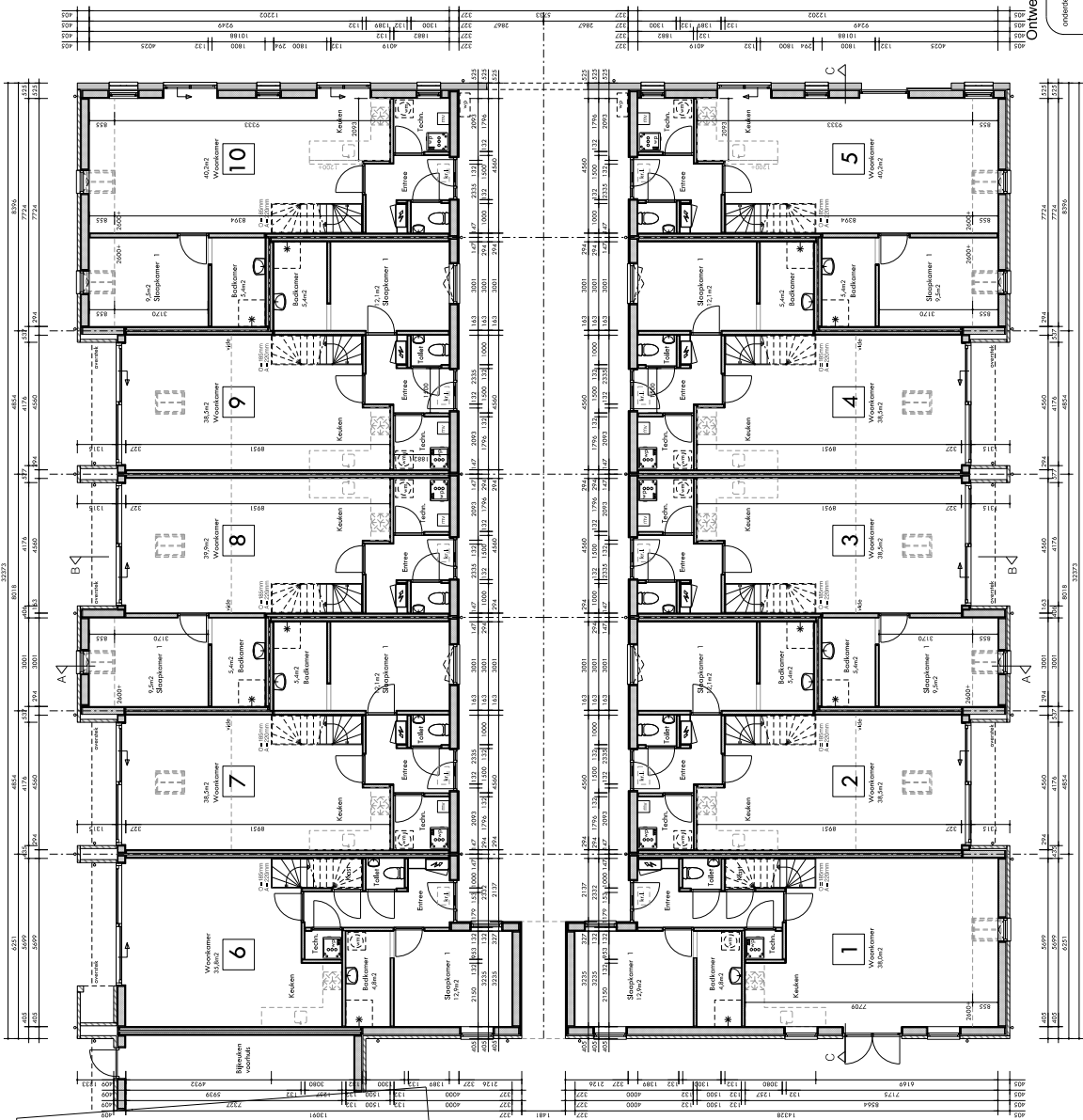
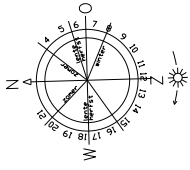
PLATTEGRONDEN



Hout- stalen betonconstructie volgens
 constructieprocedures van Rijkswaterstaat
 Installaties en bouwstoffen volgens Buro 1232.

Ontwerp: Jacob Veltman architect

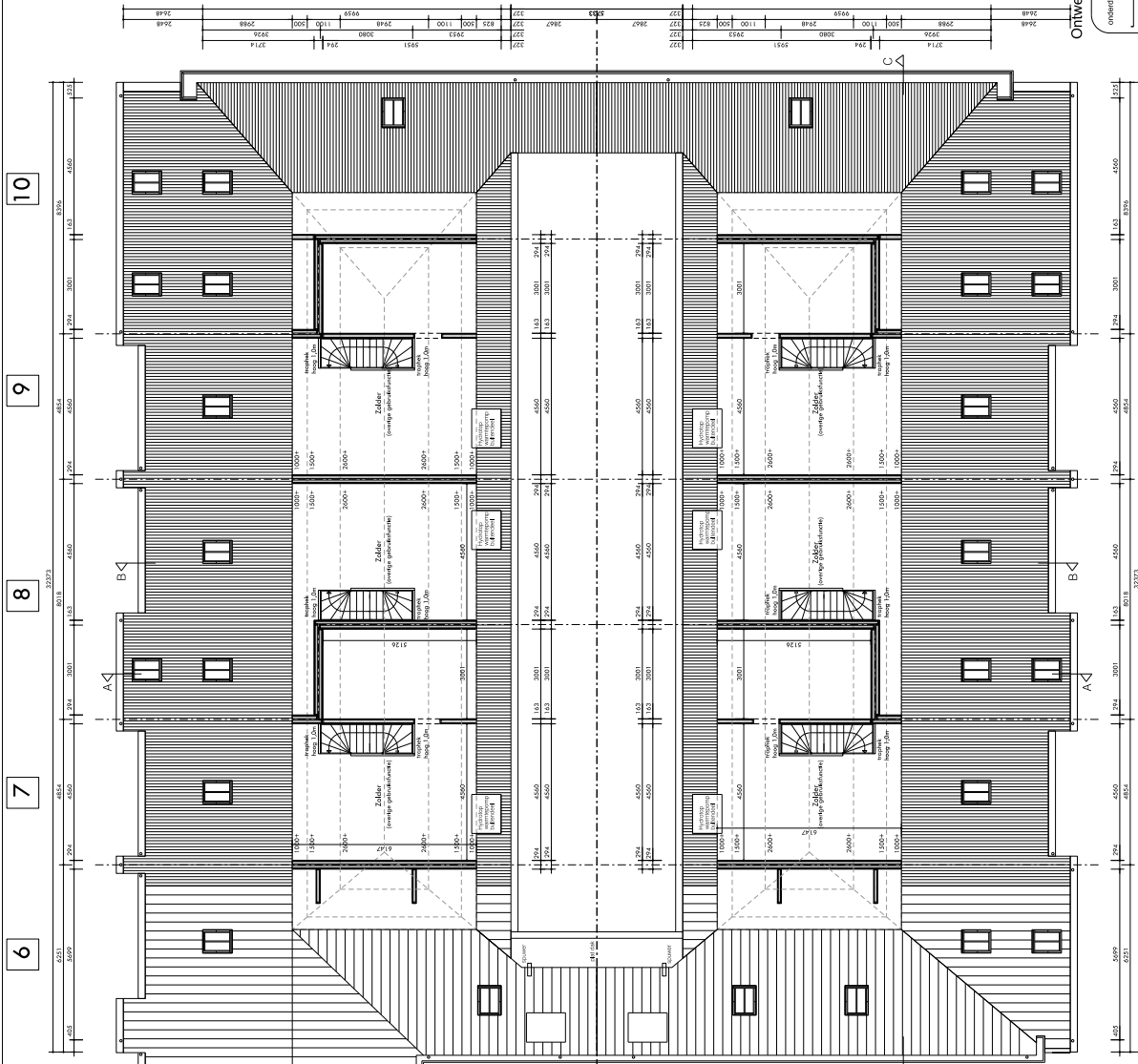
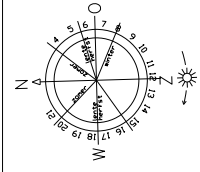
ontworpen door	Eerste verdieping Nieuw	formaat	A2
datum	16.03.2023	schalen	1:100
getekend door	M. Weening	getekend door	2021047
		bladzijde	B-12



Hout-, staal- en betonconstructies volgens
 consumenten ingenieursbureau
 installaties en bouwafspraken volgens Euro 1232.

Ontwerp: **Jacob Veltman architect**

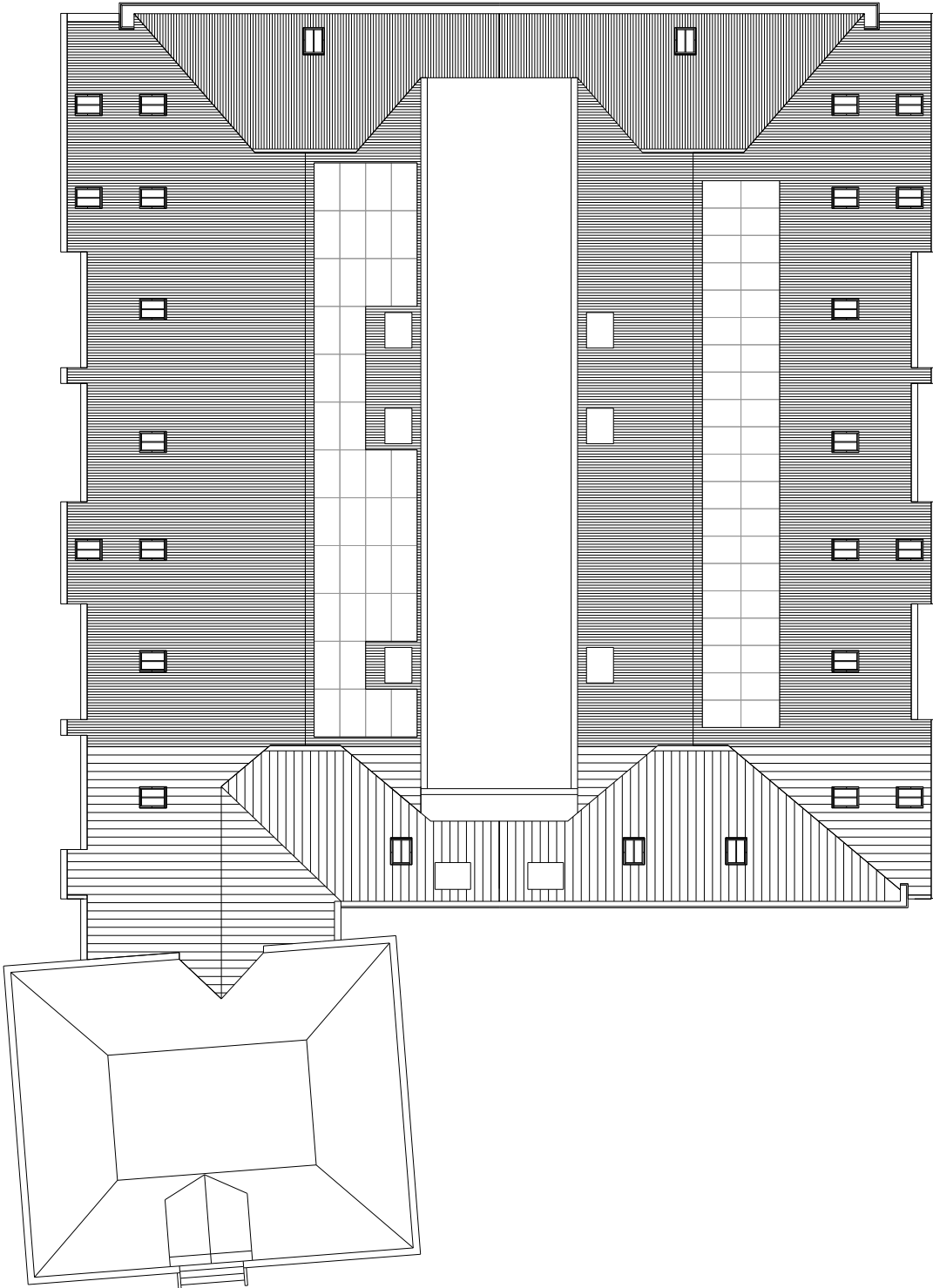
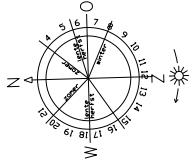
ontwerper	Begane Grand Nieuw	formaat	A2
datum	16.03.2023	schaal	1:100
getekend	M. Weerthig	project	2021047
		blad	B-11



Hout- staal- en betonconstructies volgens
 constructeur Ingenieurstaureau Ritsma.
 installaties en bouwlyrica volgen Buro1232.

Ontwerp: Jacob Veltman architect

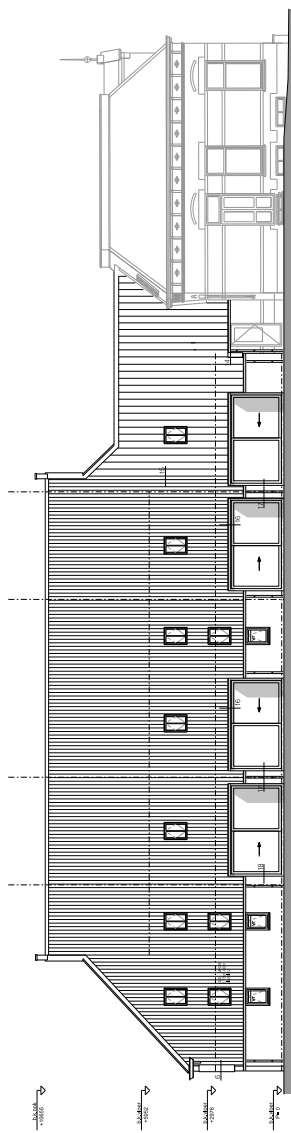
ontsienid	Tweede verdieping Nieuw	formaat	A2
datum	16.03.2023	schaal	1:100
getekend	M. Weering	getekend	2021047
		titel	B-13



Hoek- en staal- en betonconstructies volgens
 CBR en NEN-EN 10687-1
 Installaties en bouwvoorschriften volgens Buro 1232.

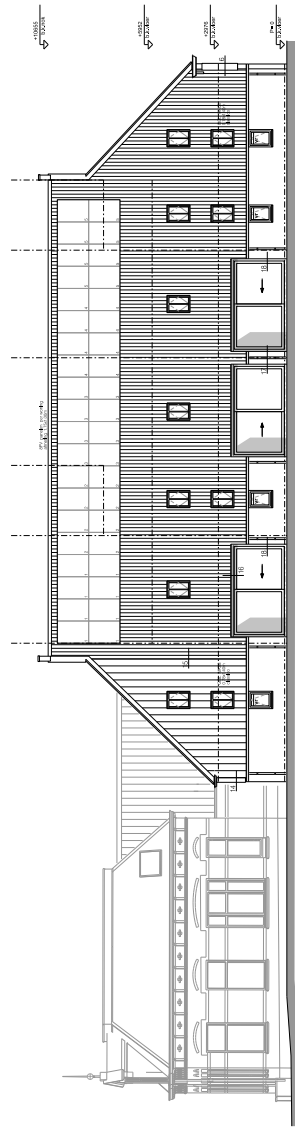
Ontwerp: Jacob Veltman architect

onderdeel	Dakconstructie Nieuw	formaat	A2
datum	16.03.2023	schaal	1:100
getekend	M. Weerthing	werkno.	2021047
		getit.	Bier
			B-13a



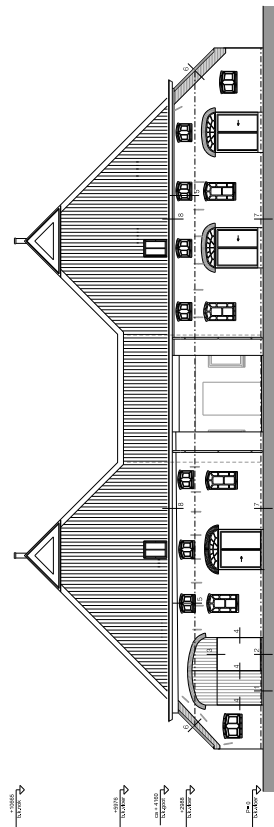
Noordgevel nieuw

1:100 - 2023.03.10



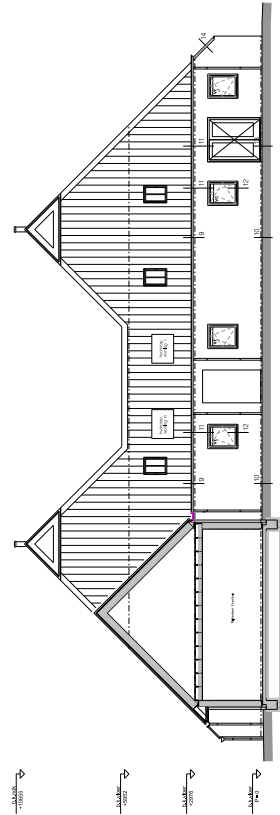
Zuidgevel nieuw

1:100 - 2023.03.10



Oostgevel nieuw

1:100 - 2023.03.10



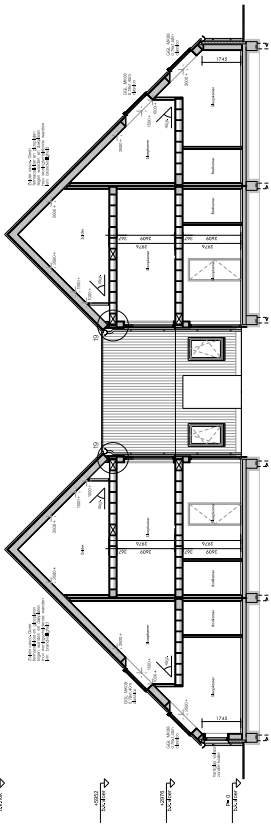
Westgevel nieuw

1:100 - 2023.03.10

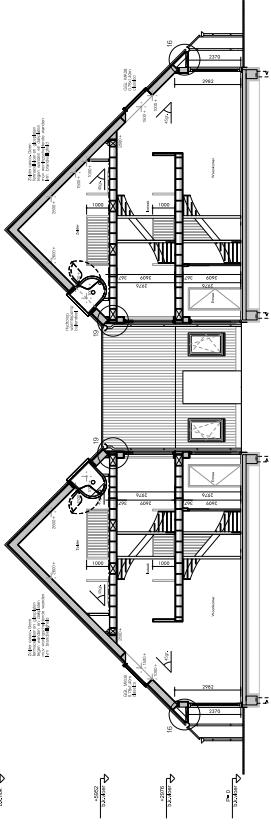
Hetis, stia en hiorononurines volgens
Instellings en bevoorviedes volgen Buro 132.

Ontwerp: Jacob Vellman architect

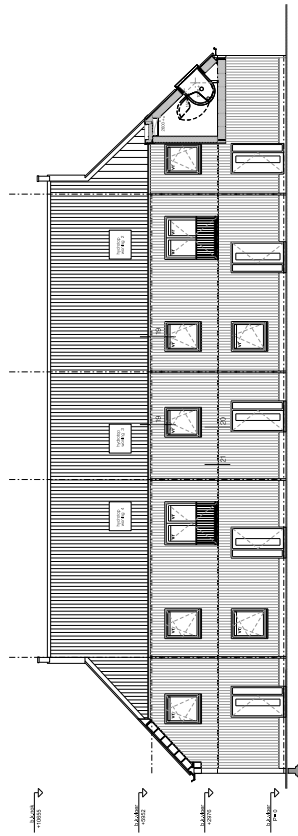
ontwerper	Gewestarchitecten Nieuw	interieur	AT
datum	10.10.2023	staat	2023.03.07
project	1324	locatie	1324
ontwerp	M. Weering	no	B-14



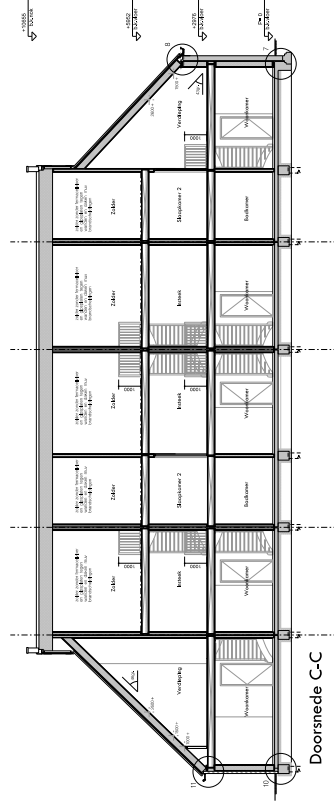
Doorsnede A-A



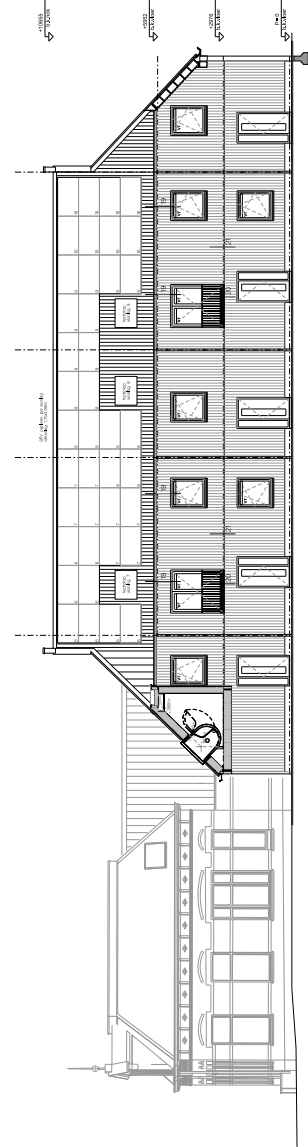
Doorsnede B-B



Noordgevel binnenstraat nieuw



Doorsnede C-C

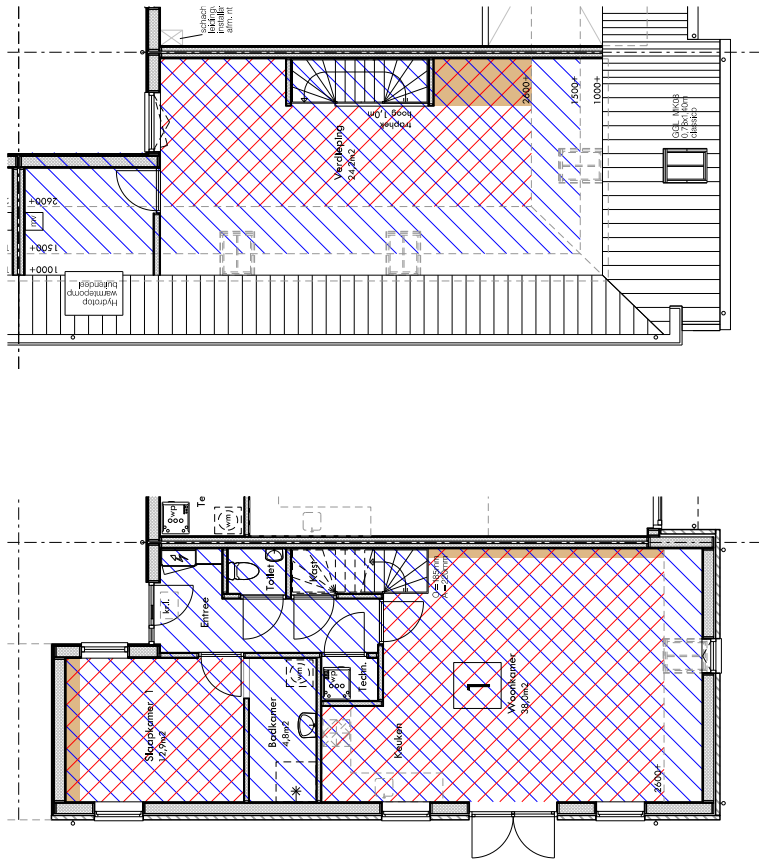


Zuidgevel binnenstraat nieuw

Houde, staak en haerconstruucties volgens
 constructeur ingeniërbureau Pharms
 Institute of Geomatics v.d. G. 1022

Ontwerp: Jacob Veilman architect

ontwerper	Doornikhuizen Nieuw	Project	AT
datum	10.03.2023	versie	00211647
ontwerper	M. Veilman	sch. no.	B-15



BEGANE GROND

VERDIEPING

WONING 1		Kijkriestmethode of trek VG:		vb. VG nihilmeed 55% van GO.	
Gebruiksoppervlakte (GO):	76,4 m ²	begane grond	2,0 m ²	VG= 77,8m ² - 5,3m ² = 72,5m ²	
1e verdieping	48,4 m ²	1e verdieping	2,3 m ²	17,8 m ² x 55% = 9,8 m ² < 72,5 m ²	
total	124,8 m ²	total	5,3 m ²	Valdeert	
Verblijfsgebied (VG):	50,9 m ²				
begane grond	25,9 m ²				
1e verdieping	77,8 m ²				
total					

Hout-, staal- en betonconstructies volgens constructeur Ingenieursbureau Rijsma. Installaties en bouwtechniek volgens Buro 1232.



Ontwerp: Jacob Veltman architect

onderdeel	Oppervlakte woning 1	formaat	A3
datum	16.03.2023	schaal	1:100
getekend	M. Weening	gewijz.	-
		werkno.	2021047
		blad	B-16

Renvool

- verblijfsruimte
- gebruiksoppervlakte
- kijkriestoppervlakte



Hout-, staal- en betonconstructies volgens constructeur Ingenieursbureau Rijsma. Installaties en bouw fysica volgen Buro 1232.



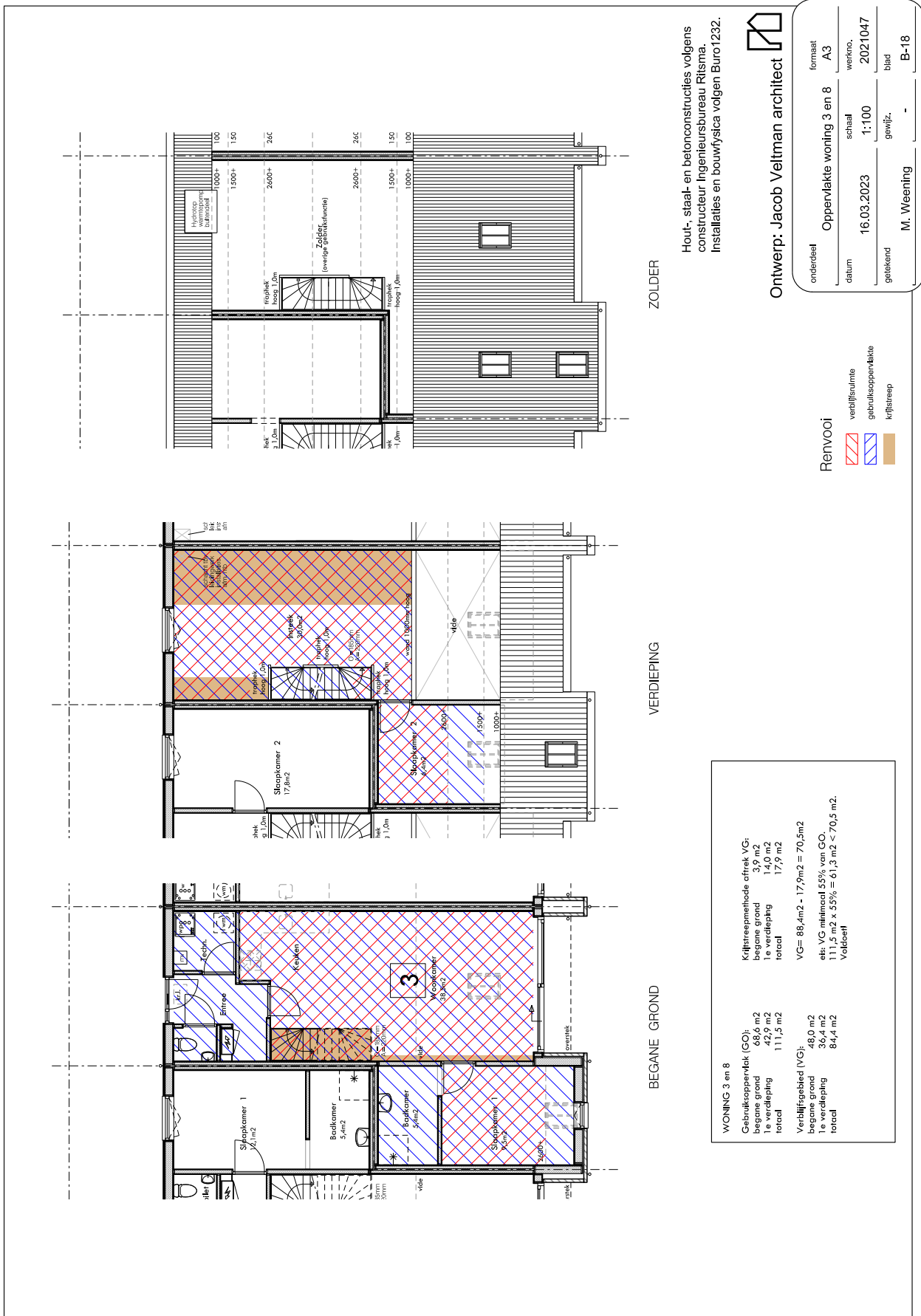
Ontwerp: Jacob Veitman architect

onderdeel	Oppervlakte woning 2, 4, 7 en 9	formaat	A3
datum	16.03.2023	schaal	1:100
getekend	M. Weening	gewijz.	-
		werkno.	2021047
		blad	B-17

Renvooi

- verlijfsruimte
- gebruiksoppervlakte
- krijtstreep

WONING 2, 4, 7 en 9	
Gebruiksoppervlakte (GO):	48,8 m ²
begane grond	17,8 m ²
1e verdieping	25,5 m ²
total	43,3 m²
Verlijfsgebied (VG):	
begane grond	50,6 m ²
1e verdieping	47,8 m ²
total	98,4 m²
Krijtstreepmethode cfr. trek VG:	
begane grond	7,7 m ²
1e verdieping	17,8 m ²
total	25,5 m²
VG = 98,4 m ² + 25,5 m ² = 123,9 m ²	
els: VG minimaal 55% van GO	
120,7 m ² x 35% = 66,4 m ² < 72,9 m ² .	
Valdoert	



Hout-, staal- en betonconstructies volgens constructeur Ingenieursbureau Ritsma. Installaties en bouwtechnica volgen Buro 1232.



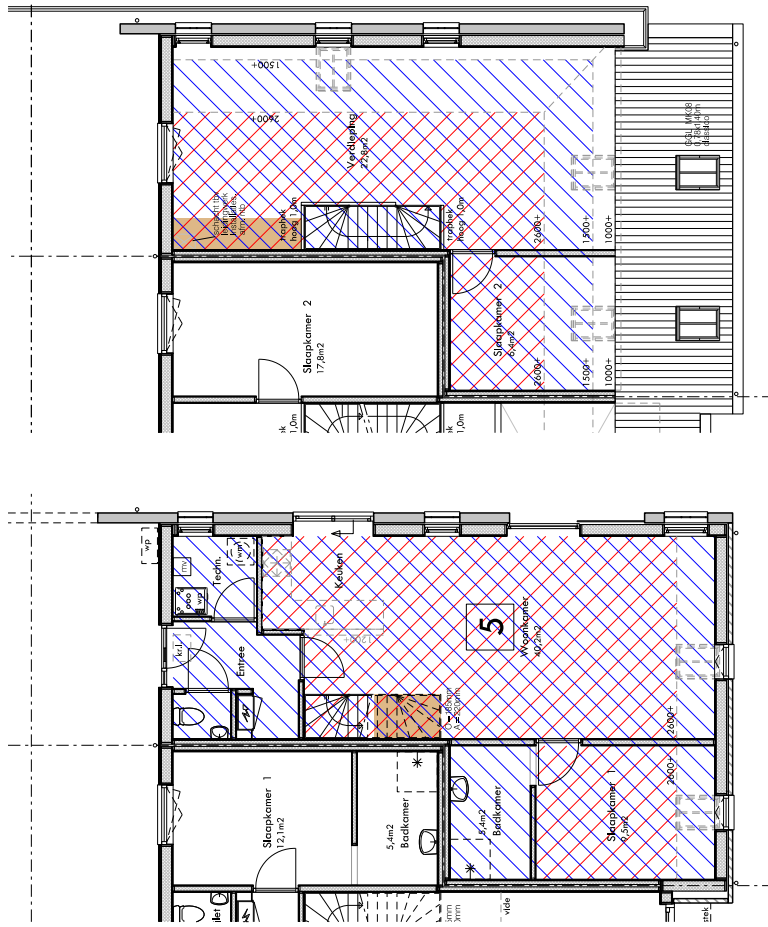
Ontwerp: Jacob Veltman architect

onderdeel	Oppervlakte woning 3 en 8	formaat	A3
datum	16.03.2023	schaal	1:100
getekend	M. Weening	gewijz.	-
		werkno.	2021047
		blad	B-18

Renvooi

- leefruimte
- gebruiksoppervlakte
- klijfstroep

WONING 3 en 8	
Gebruiksoppervlakte (GO):	Klijfstroepmethode afrek. VG:
begane grond 68,6 m ²	begane grond 3,9 m ²
1e verdieping 42,9 m ²	1e verdieping 14,0 m ²
 totaal 111,5 m²	 totaal 17,9 m²
Verleefingsgebied (VG):	VG= 88,4m² - 17,9m² = 70,5m²
begane grond 48,0 m ²	elk. VG. afrekend 55% van GO.
1e verdieping 38,4 m ²	111,5 m ² x 55% = 61,3 m ² < 70,5 m ² .
 totaal 86,4 m²	Voldeelt



BEGANE GROND

VERDIEPING

WONING 5 en 10	
Gebruiksoppervlakte (GO):	Kijflijstmethode oftrefk. VG:
begane grond 74,5 m ²	begane grond 1,5 m ²
1e verdieping 50,6 m ²	1e verdieping 2,0 m ²
total 125,1 m²	total 3,5 m²
Verblijfsgebied (VG):	VG= 78,9m² - 3,5m² = 75,4m²
begane grond 49,7 m ²	ets: VG minimaal 55% van GO.
1e verdieping 29,2 m ²	125,1 m ² x 55% = 68,8 m ² < 75,4 m ² .
total 78,9 m²	Voltoet

Hout-, staal- en betonconstructies volgens constructeur Ingenieursbureau Ritsma. Installaties en bouw fysica volgen Buro 1232.

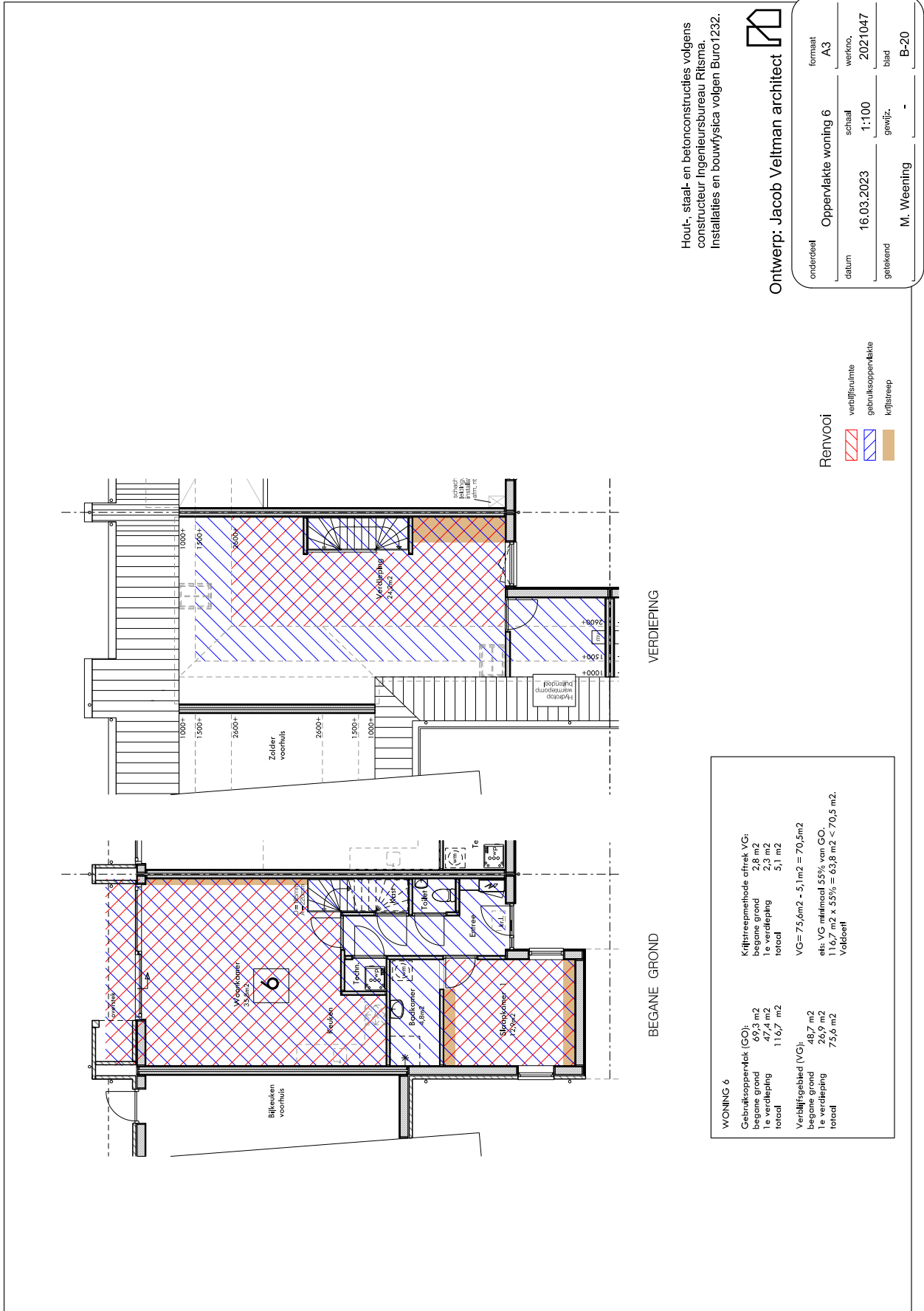


Ontwerp: Jacob Veltman architect

onderdeel	Oppervlakte woning 5 en 10	formaat	A3
datum	16.03.2023	schaal	1:100
getekend	M. Weering	gewijz-	-
		blad	B-19

Renvooi

- verblijfsruimte
- gebruiksoppervlakte
- kijflijstreep



Hout-, staal- en betonconstructies volgens
 constructeur Ingenieursbureau Rijsma.
 Installaties en bouwfysica volgen Buro 1232.



Ontwerp: Jacob Veltman architect

onderdeel	Oppervlakte woning 6	formaat	A3
datum	16.03.2023	schaal	werfno. 2021047
geleend	M. Weering	gewijz.	blad B-20

Renvooi

- verbilfsruimte
- gebruiksoppervlakte
- kflisreep

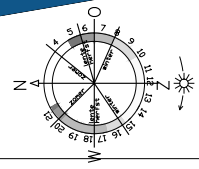
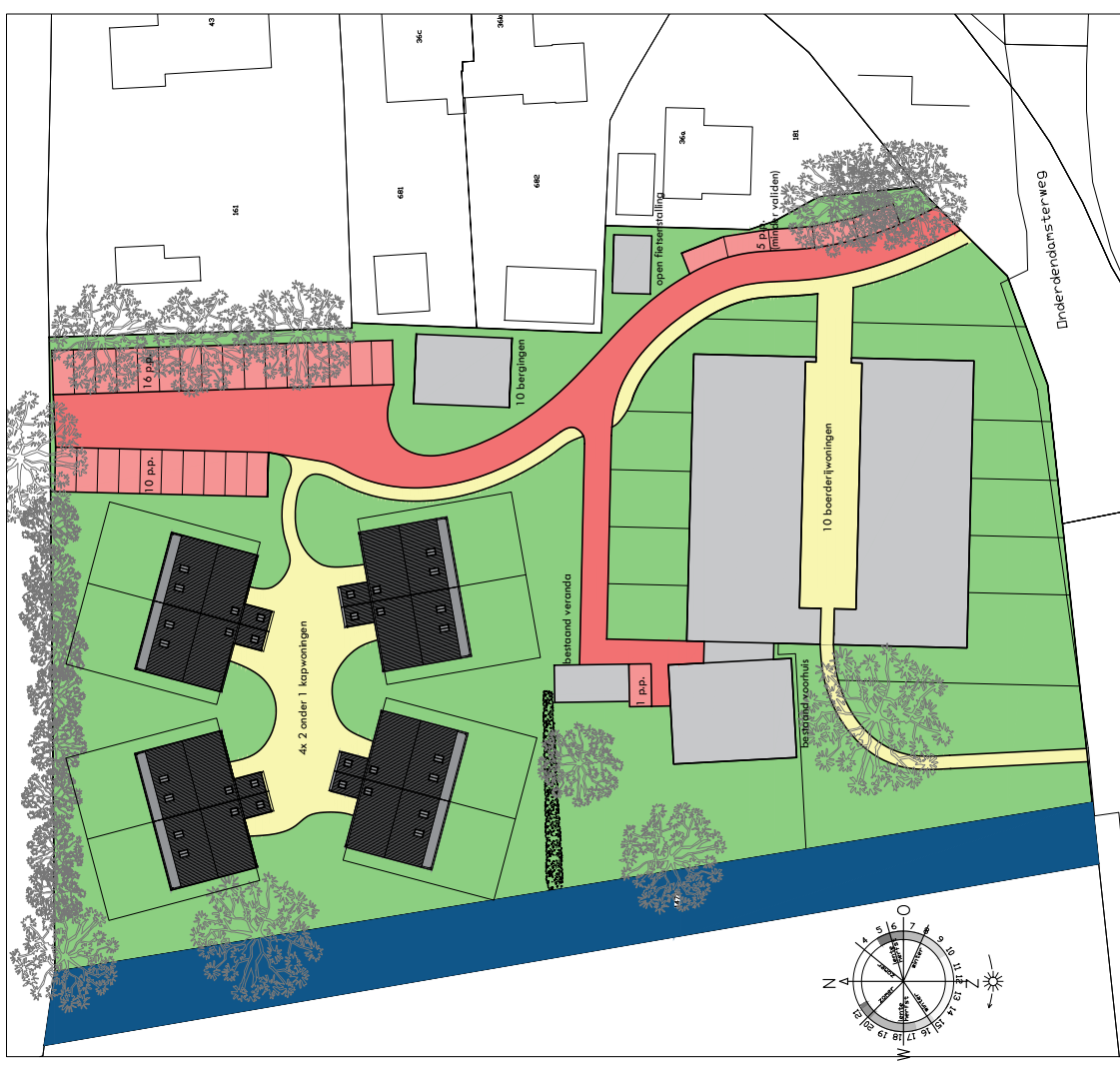
WONING 6	
Gebruiksoppervlakte (GO):	Krijtstreepmethode aftrek VG:
begane grond 69,3 m ²	begane grond 2,8 m ²
1e verdieping 47,4 m ²	1e verdieping 2,3 m ²
total 116,7 m ²	total 5,1 m ²
Verbilfsgebied (VG):	VG= 75,6m ² - 5,1 m ² = 70,5m ²
begane grond 48,7 m ²	ets. VG minftraal 1,55% van GO
1e verdieping 26,9 m ²	11,7 m ² x 35% = 6,3,8 m ² < 70,5 m ²
total 75,6 m ²	Voldoet

Algemeen:

- Rookmelders conform NEN-2555 (Rookmelders aangesloten op lichtmet)
- Rookwering conform NEN-6075
- Brandwering conform NEN-6068/6069
- Hoofdconstructie heeft een brandwerendheid op bezwijken van 60 minuten conform NEN-EN-1990 en NEN 6090
- Technische installaties volgens opgave installateur
- Constructie en stabiliteit volgens tekening en berekening constructeur
- Gevelelementen moeten voldoen aan politiekeurmerk inbraakwerendheidsklasse II
- Aansluiting gevelelementen met omringende constructie volgens NPR-3675
- Details binnen-buiten kierdicht uitvoeren
- Maten in het werk controleren.

Kleuren en materialenstaat

- Gevel: gevelebekleding hout (variwood), kleur antraciet
- kozijnen kunststof Gealan, kleur kwartsgrijs (Ral 7039)
- draaiende delen kunststof Gealan, kleur varenegroen (RAL 6025)
- beglazing triple glas
- plint kleur betongrijs
- Dak: golfplaten vezeicement (etermit ecolor), kleur antraciet
- hwa zink, kleur naturel
- dakgoot goot: zink, kleur naturel
- Trappen: optrede ca. 184mm, aantrede> 220mm

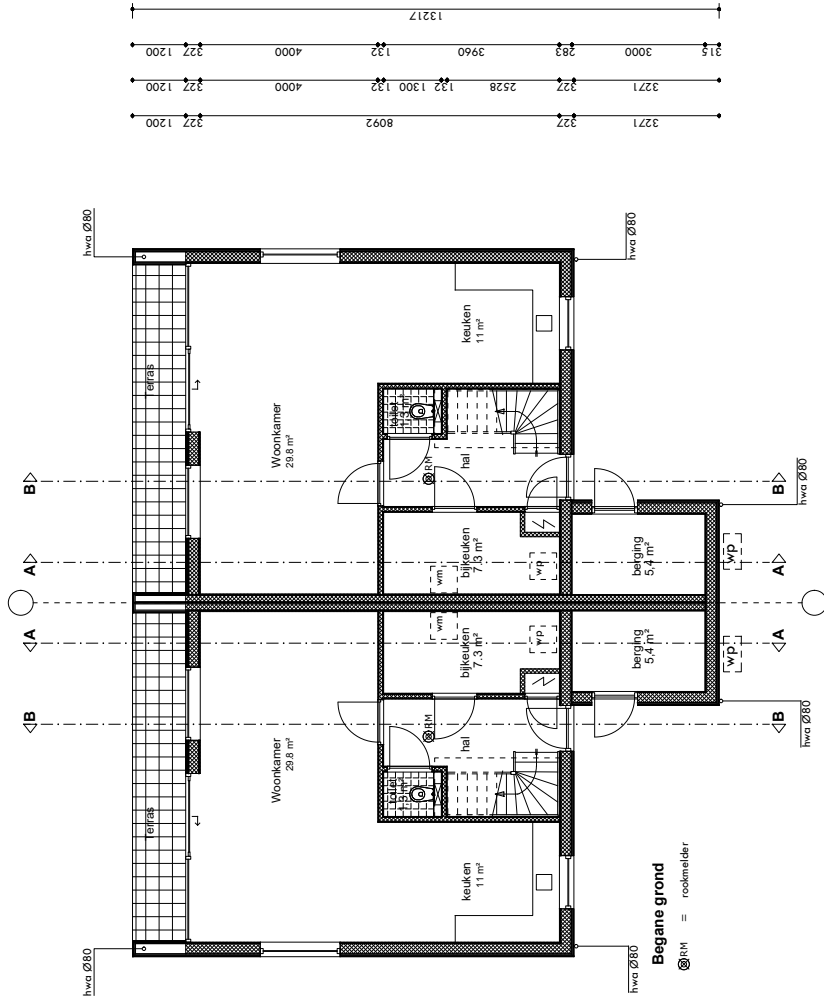


SITUATIE
 Schaal 1:500
 Onderdamssterweg 34
 9951 TD
 Winsum



Ontwerp: Jacob Veltman architect

Winsum	Situatie	formaat
G	16.03.2023	A3
kadastrale gemeente:	datum	werfno.
Secfje: 680	16.03.2023	2021047
Nummer:	getekend	schaal
Perceeloppervlakt: 7875 m2	R. Verkerk	1:500
Bebouwd oppervlakt, bestaand: 1365 m2	gewijz.	gewijz.
Bebouwd oppervlakt, nieuw: 1773 m2	blad	B-01

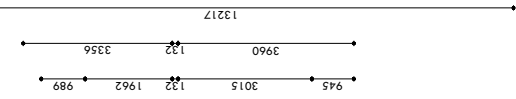
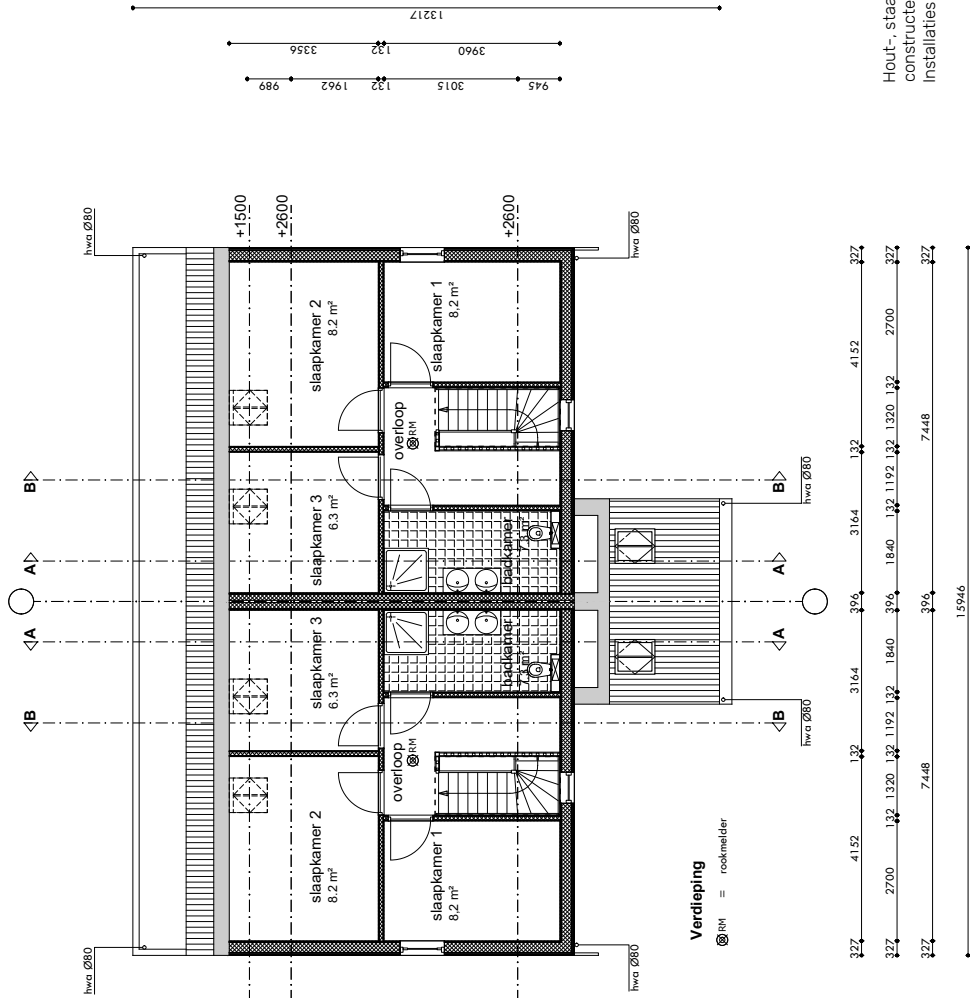


Hout-, staal- en betonconstructies volgens constructeur Ingenieursbureau Ritsma. Installaties en bouw fysica volgen Buro1232.



Ontwerp: Jacob Veltman architect

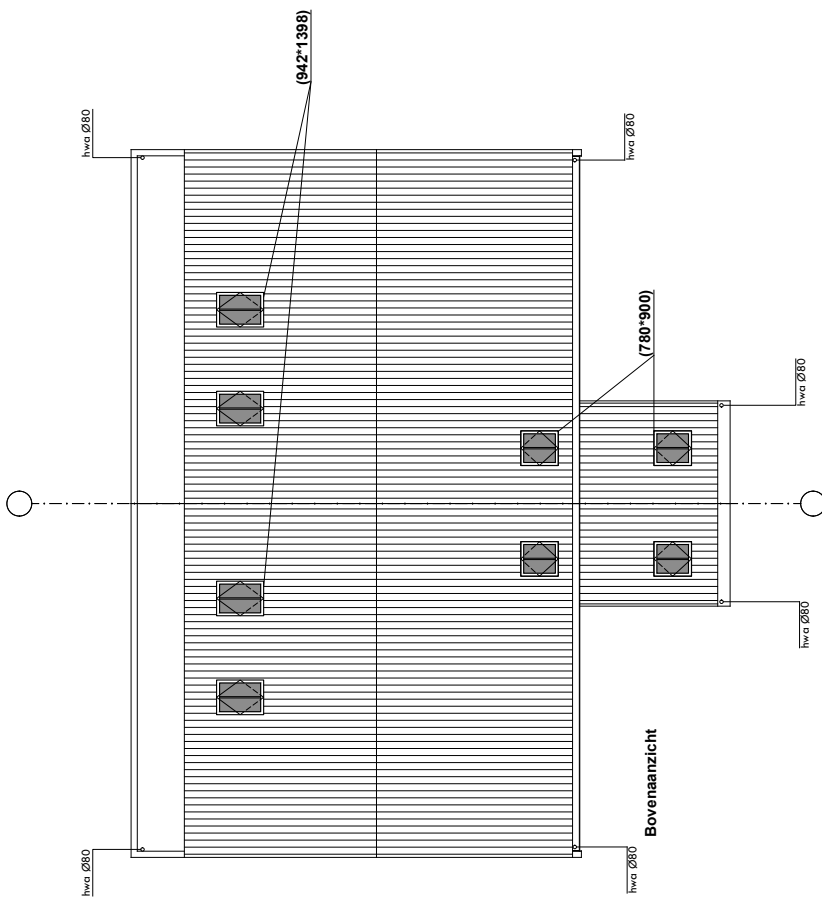
onderdeel	Begane grond			formaat	A3
datum	16 03 2023	schaal	1:100	werfno.	2021047
gelekd	T. Alismaeel	gewijz.	-	blad	B-02



Hout-, staal- en betonconstructies volgens constructeur Ingenieursbureau Ritsma. Installaties en bouw fysica volgen Buro 1232.

Ontwerp: Jacob Veltman architect

onderdeel	Eerste Verdieping	formaat	A3
datum	16.03.2023	schaal	1:100
getekend	T. Alismaeel	gewijz.	-
		werkno.	2021047
		blad	B-03



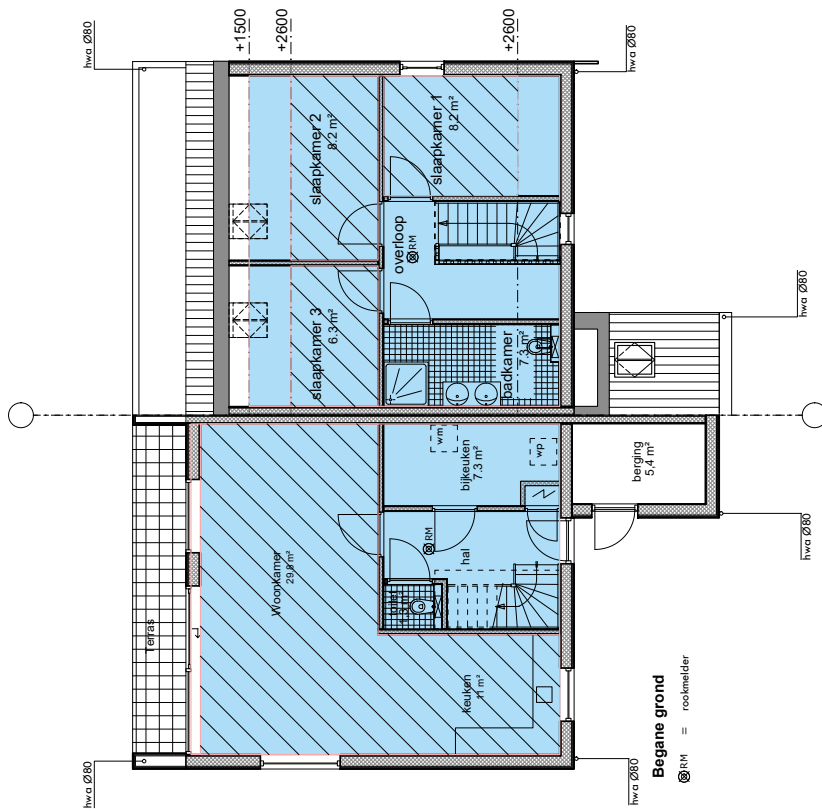
Bovenaanzicht

Hout-, staal- en betonconstructies volgens
 constructeur Ingenieursbureau Ritsma.
 Installaties en bouwfysica volgen Buro 1232.



Ontwerp: Jacob Veltman architect

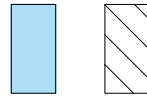
onderdeel	Dakaanzicht			formaat	A3
datum	16 03 2023	schaal	1:100	werkn.	2021047
gelekd	T. Alismaeel	gewijz.	-	blad	B-04



Gebruiksoppervlak (GO):
 begane grond 61,9 m²
 verdieping 52,1 m²
 totaal 114 m²

Verblijfsgebied (VG):
 begane grond 40,9 m²
 verdieping 22,6 m²
 totaal 63,5 m²

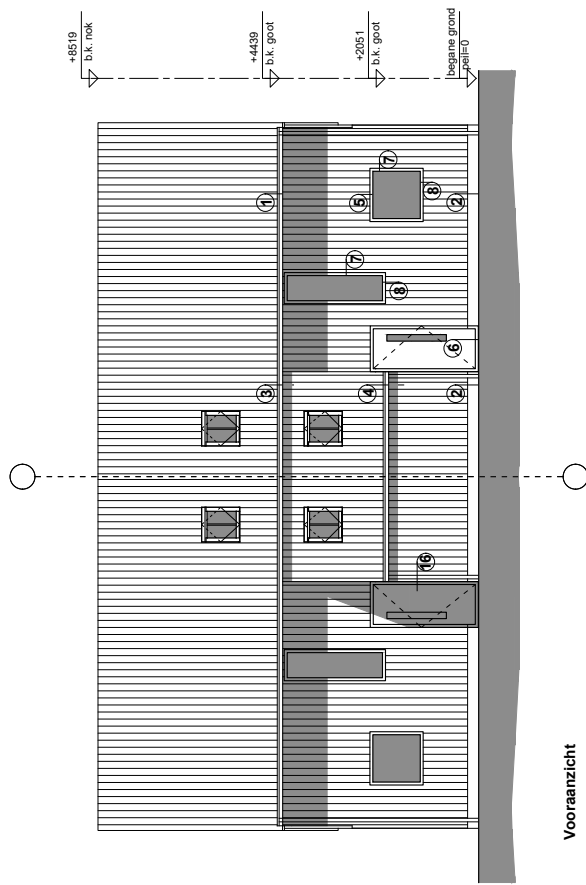
eis: VG minimaal 55% van GO.
 114 m² x 55% = 62,7 m² < 64,0 m².
 Voldoet!



Hout- en staal- en betonconstructies volgens
 constructeur ingenieurbureau Ritsma.
 Installaties en bouwtechnica volgen Buro 1232.

Ontwerp: Jacob Veitman architect

onderdeel	formaat
Gebruiksoppervlak en verblijfsgebied	A3
datum	schaal
16.03.2023	1:100
getekend	gewijz.
R. Kloosterman	-
	blad
	B-06



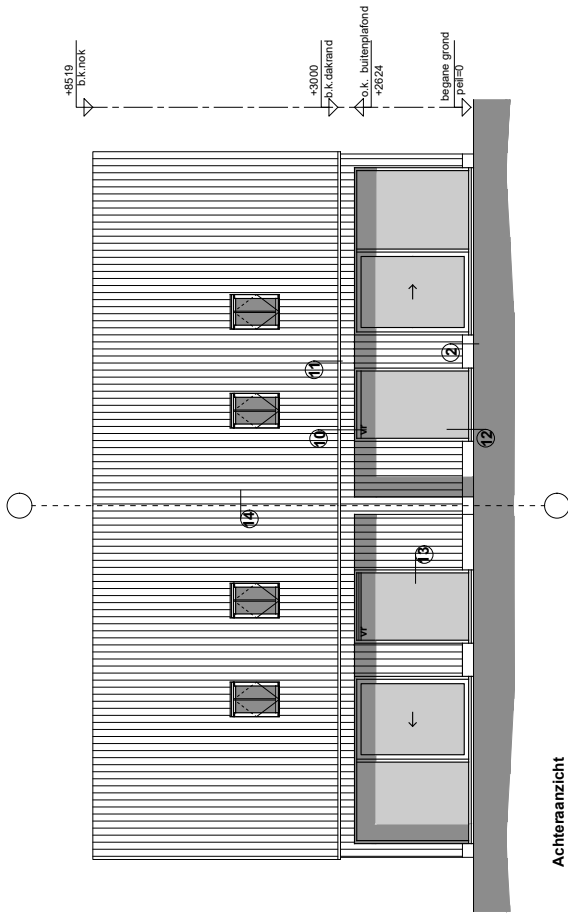
Voorraanzicht

Hout-, staal- en betonconstructies volgens
 constructeur Ingenieursbureau Rifsma.
 Installaties en bouwfysica volgen Buro 1232.



Ontwerp: Jacob Veltman architect

onderdeel	Voorraanzicht		formaat	A3	
datum	16 03 2023	schaal	1:100	werkno.	2021047
geleidend	T. Alismaeel	gewijz.	-	blad	B-07

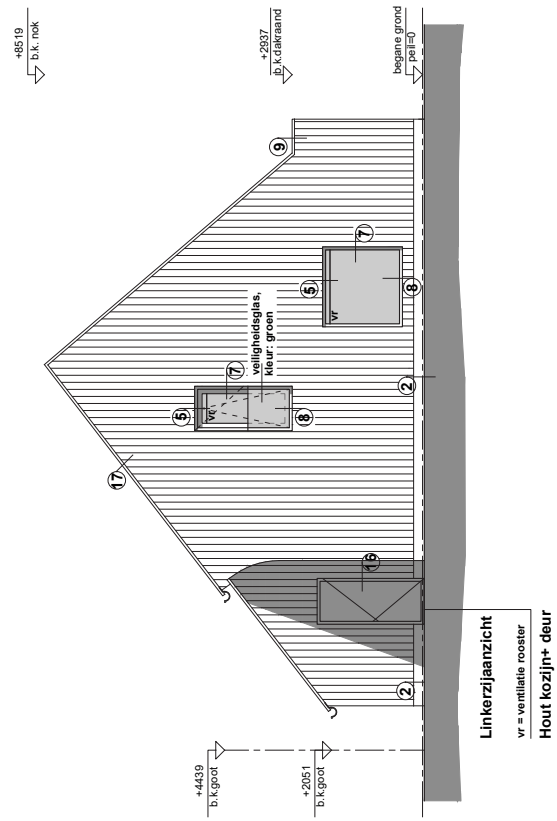


Hout-, staal- en betonconstructies volgens constructeur Ingenieursbureau Ritsma. Installaties en bouw fysica volgen Buro 1232.



Ontwerp: Jacob Veltman architect

onderdeel	Achteraanzicht			formaat	A3
datum	16 03 2023	schaal	1:100	werkno.	2021047
geleekend	T. Alismaeel	gewijz.	-	blad	B-08

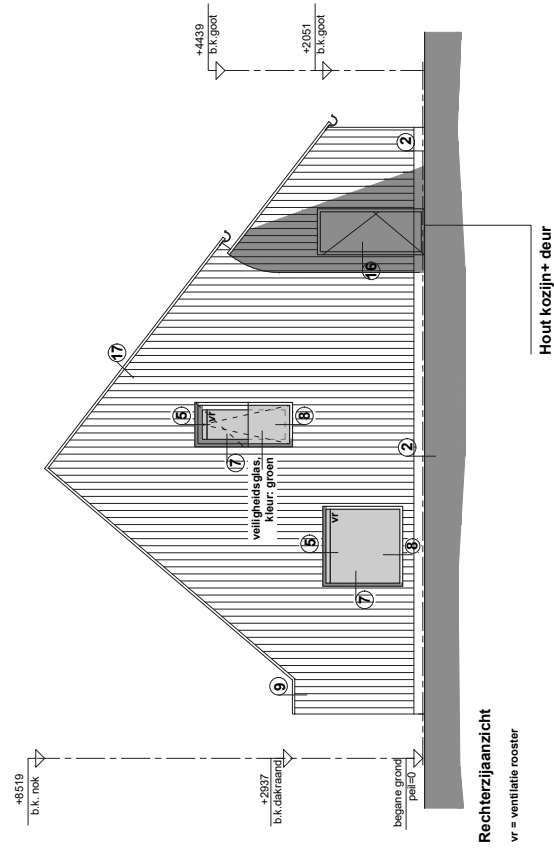


Hout-, staal- en betonconstructies volgens
 constructeur Ingenieursbureau Ritsma.
 Installaties en bouwfysica volgen Buro 1232.



Ontwerp: Jacob Veltman architect

onderdeel	Linkerzijanzicht		formaat	A3	
datum	16 03 2023	schaal	1:100	werkno.	2021047
getekend	T. Alismaeel	gewijz.	-	blad	B-09

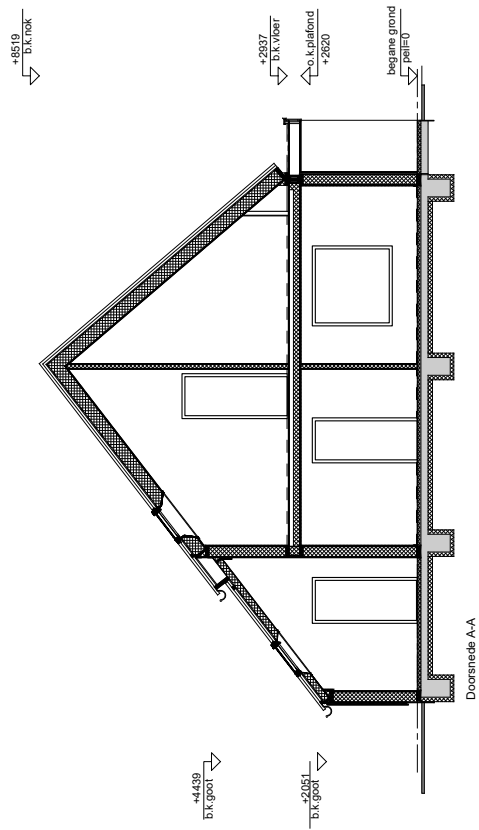


Hout-, staal- en betonconstructies volgens
 constructeur Ingenieursbureau Ritsma.
 Installaties en bouwfysica volgen Buro 1232.



Ontwerp: Jacob Veltman architect

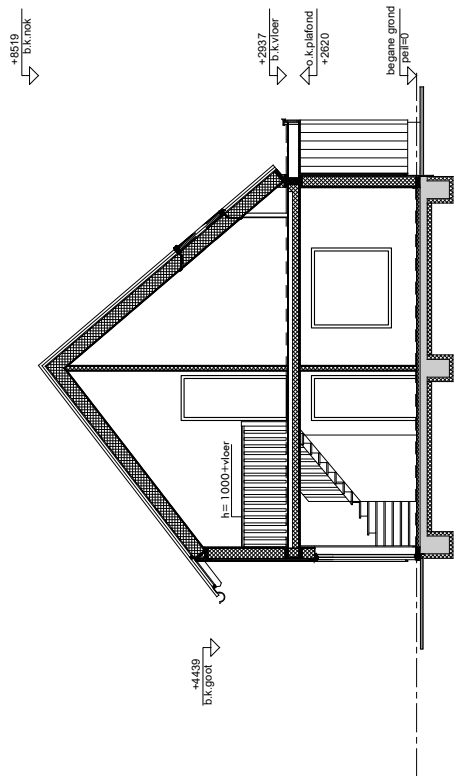
onderdeel	Rechterzijaanzicht			formaat	A3
datum	16 03 2023	schaal	1:100	werkno.	2021047
getekend	T. Alismaeel	gewijz.	-	blad	B-10



Hout-, staal- en betonconstructies volgens
 constructeur Ingenieursbureau Ritsma.
 Installaties en bouwfysica volgen Buro 1232.

Ontwerp: Jacob Veltman architect

onderdeel	Doorsnede A-A		formaat	A3	
datum	16 03 2023	schaal	1:100	werkno.	2021047
getekend	T. Alismaeel	gewijz.	-	blad	B-11



Hout-, staal- en betonconstructies volgens
 constructeur Ingenieursbureau Ritsma.
 Installaties en bouwfysica volgen Buro 1232.

Ontwerp: Jacob Veltman architect

onderdeel	Doorsnede B-B		formaat	A3	
datum	16 03 2023	schaal	1:100	werkno.	2021047
getekend	T. Alismaeel	gewijz.	-	blad	B-12

REALISATIETRAJECT EN INSCHRIJFPROCEDURE

Om een afgewogen beslissing te nemen is van belang dat u inzicht heeft in de stappen die nog moeten worden gezet voor realisatie.

1) Vooroptie

De verkoop van het project Veldwijk start in het voorjaar van 2024. Daarmee wordt de belangstelling voor de verschillende woningen geïnventariseerd. Geïnteresseerden worden in de gelegenheid gesteld een optie te nemen op een van de woningen in het project. Deze optie betekent dat de optant zijn serieuze interesse voor deze woning kenbaar heeft gemaakt en in het vervolg van het realisatietraject als potentiële koper wordt aangemerkt.

2) Voorlopige toewijzing

Vanaf het eerste moment dat opties worden genomen zal voorlopige toewijzing van woningen aan optanten plaatsvinden. Deze optanten krijgen bericht van de makelaar en kunnen zich voorbereiden op eventuele financiering van de woning van hun keuze. Bij het nemen van een optie kunnen voorbehouden worden aangegeven. Kopers die geen of minder voorbehouden dan andere kopers opnemen, verdienen voorkeur boven kopers met een of meerdere voorbehouden. Kopers die zonder externe financiering kunnen afnemen, kunnen voorrang verkrijgen boven kopers die een financieringsvoorbehoud moeten maken.

Als voor bepaalde woningen meerdere geïnteresseerden zijn, zullen deze mogelijk, als onderdeel van het toewijzingstraject in de gelegenheid worden gesteld schriftelijke biedingen uit te brengen op de door hen geopteerde woning. De optant die met de beste bieding (prijs en voorwaarden) inschrijft krijgt in beginsel de gelegenheid de koop- en de aanneemovereenkomst aan te gaan. Toewijzing is altijd ter discretie van de ontwikkelaar.

3) Financiële haalbaarheid

Optanten worden uitgenodigd bij een van de twee aan het project verbonden financieel adviseurs. Zij kunnen met u uw financiële situatie doorrekenen en een advies geven over de haalbaarheid van aankoop.

Indien een optant zijn of haar eigen financieel adviseur kiest, dient binnen één maand na bevestiging van de optie door de makelaars een haalbaarheidsverklaring te worden ingediend. Financieel adviseurs weten wat hiermee wordt bedoeld; als u daarover vragen heeft of een model wilt verkrijgen kunt u zich wenden tot de projectmakelaars.

4) Startbeslissing

De vergunningen voor het project zijn aangevraagd en zijn deels reeds verleend en onherroepelijk. De bouwtoestemming wordt naar verwachting medio 2024 door de gemeente het Hogeland verleend. De gemeente heeft reeds onherroepelijk besloten mee te werken aan dit bouwplan door af te wijken van het bestemmingsplan. Met de nog benodigde bouwtoestemming worden alleen technische bouwaspecten getoetst.

De definitieve startbeslissing wordt zo snel mogelijk genomen, nadat bekend is welke interesse bestaat en hoeveel boerderij- en erf woningen onder optie zijn. Het streven is om uiterlijk in de tweede helft van 2024 een beslissing te nemen over de definitieve start.

5) Definitief maken opties

Zodra de definitieve startbeslissing is genomen, worden de op dat moment bekende optanten in de gelegenheid gesteld hun optie definitief en onvoorwaardelijk te maken. Deze optie zal in beginsel leiden tot een koop- en aanneemovereenkomst.

6) Tekenen overeenkomsten

De kopers sluiten uiteindelijk twee overeenkomsten: een koopovereenkomst voor de grond en een aanneemovereenkomst voor de bouw van de woning.

Alle overeenkomsten die zullen worden gesloten, worden gesloten onder de opschortende voorwaarden dat

- de definitieve vergunningen zijn verleend en onherroepelijk geworden;
- minimaal 8 van de 10 boerderijwoningen en 5 van de 6 erfwoningen zijn verkocht; als van hetzij de boerderijwoningen, hetzij de erfwoningen voldoende zijn verkocht, bestaat de mogelijkheid het project in fasen uit te voeren, waarbij eerst enkel de boerderijwoningen dan wel de erfwoningen worden gerealiseerd;
- het project is geaccepteerd door een afbouwwaarborgfonds, zoals bijvoorbeeld Afbouwborg Nederland;
- de gehanteerde prijzen toereikend zijn voor realisatie van de woningen, waarbij onder meer geopolitieke omstandigheden en wijzigingen op de bouwmarkt aanleiding kunnen zijn de prijsstelling te veranderen.

PRIJZEN

De prijzen van de boerderijwoningen variëren tussen € 435.000,- tot € 475.000,- v.o.n. en de prijzen van de erfwoningen tussen € 465.000,- en € 472.500 v.o.n.



Alle prijzen zijn vrij op naam.

In de koopsom vrij op naam zijn onder andere begrepen grondkosten, de bouwsom exclusief meerwerk, makelaarskosten, notariskosten met betrekking tot de levering, kosten voor inschrijving van het eigendom bij het kadaster, en eventuele btw over de koopsom.

Niet in de koopsom vrij op naam zijn begrepen eventueel meerwerk, de kosten voor het afsluiten van een hypotheek, hypotheek- en depotrente tijdens de bouwperiode.

INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAP



TEKST MANDELIGHEID EN GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING **PROJECT "VELDWIJK" WINSUM**

52127.an
29082022

MANDELIGHEID, ALS BEDOELD IN ARTIKEL 60 EN VOLGENDE BOEK 5 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK EN GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING IN DE ZIN VAN ARTIKEL 3:168 JUNCTO 5:69 BURGERLIJK WETBOEK

*Het sub b. vermelde registergoed, zoals dit schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte te hechten situatie-tekening, is ten gevolge van de onderhavige levering eveneens gemeenschappelijke eigendom geworden van verkoper en koper; terwijl verkoper en koper het hiervoor sub b vermelde registergoed bestemmen om tot gemeenschappelijk nut te dienen voor de percelen, die met de bouwnummers 1 tot en met 19 op de voormelde situatietekening zijn aangegeven, en kadastraal bekend zijn als gemeente Winsum, sectie *, nummers *, zodat na inschrijving van de onderhavige akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, een mandeligheid, als bedoeld in artikel 60 en volgende boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is ontstaan, *aan welke kadastrale percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend.*

bij deze akte de bepalingen en bedingen vast te stellen die als regeling in de zin van artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek tussen de deelgenoten in het hiervoor sub b vermelde registergoed zal gelden.

Met betrekking tot deze mandeligheid gelden de navolgende bepalingen

BEPALINGEN

Artikel 1

Tot de mandeligheid behoren:

- i. terrein met groenvoorzieningen (aangegeven in groene kleur) en paden (aangegeven in rode of gele kleur);*
- ii. parkeerplaatsen;*
- iii. riolering in het terrein;*
- iv. straatverlichting en overige voorzieningen;*
- v. alle delen van bouwwerken die niet als prive-eigendom zijn aangemerkt; hierna tezamen ook te noemen: "de mandeligheid";*

Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke voorzieningen voor de mandeligheid, worden ten deze met name begrepen:

- a. de grond en de zich in de grond bevindende drainage;*

- b. de verharding van de wegen;
- c. de straatkolken met bijbehorende rioleringsleidingen in en op de weg om het regenwater(en zo mogelijk zand en andere bezinkende delen) via het riool af te voeren;
- d. de kabels en leidingen ten behoeve van de ICT-voorzieningen, verlichting.

Artikel 3

Het recht op de mandeligheid kan niet worden gescheiden van de eigendom van de betreffende kadastrale percelen.

Artikel 4

Iedere mede-eigenaar heeft een gelijk recht van gebruik van de mandeligheid, zulks overeenkomstig de bestemming van de tot de mandeligheid behorende zaken; De tot de mandeligheid behorende zaken zijn bestemd om overeenkomstig hun bestemming te worden gebruikt, dienend als gemeenschappelijke voorziening ten behoeve van de bereikbaarheid (ontsluiting) van de woningen op de betreffende kadastrale percelen en het welzijn van de eigenaren en beoners daarvan.

Artikel 5

De tot de mandeligheid behorende zaken en/of de tot de mandeligheid behorende zaken behorende voorzieningen en (technische) installaties worden op kosten van alle mede-eigenaren onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd.

Artikel 6

Het is ieder van de mede-eigenaren verboden aan de mandeligheid en de tot de mandeligheid behorende voorzieningen en (technische) installaties wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te (laten) verrichten, zonder daartoe vooraf verkregen toestemming van de mede-eigenaren.

Artikel 7

1. Jaarlijks zal voor 1 juni van het jaar een vergadering van de mede-eigenaren worden belegd. In deze vergadering zal aan één of meer mede-eigenaren volmacht worden verleend om namens de mede-eigenaren het beheer te voeren over de zaken die tot de mandeligheid behoren.
2. Voorts dient de vergadering jaarlijks het bedrag vast te stellen, dat de mede-eigenaren maandelijks verplicht op een bepaalde bankrekening dienen te storten, alsmede de termijn waarbinnen deze betaling dient te geschieden.
De betaling van dit bedrag kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de gezamenlijke eigenaars. Indien een eigenaar het hiervoor bedoelde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen.
Bij vervreemding door (een) mede-eigenaar/eigenaren van de mandeligheid, heeft/hebben deze mede-eigenaar/eigenaren geen recht op teruggave van het door hun gestorte aandeel in de hiervoor bedoelde rekening.

3. *Over gelden van dit fonds kan slechts door genoemde beheerder/administrateur en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. Indien de mandeligheid en de tot de mandeligheid behorende voorzieningen en (technische) installaties hersteld of vernieuwd dienen te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de tot de mandeligheid behorende zaken, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening van die mede-eigenaar zijn, aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.*
4. *De mede-eigenaren dan wel een door hen aan te wijzen beheerder/administrateur zijn verplicht om de vergadering als bedoeld in lid 1 van dit artikel bijeen te roepen. Deze oproeping geschiedt schriftelijk op een termijn van tenminste tien (10) dagen. De vergaderingen zullen worden gehouden in de gemeente Westerkwartier.*
5. *Indien genoemde beheerder/administrateur niet tot bijeenroeping overgaan, is iedere mede-eigenaar bevoegd tot bijeenroeping over te gaan.*
6. *Besluiten in de vergadering worden genomen met meerderheid van stemmen. Iedere mede-eigenaar heeft één stem. Heeft een mede-eigenaar meer dan één aandeel in de mandeligheid, dan heeft hij zoveel stemmen als hij aandelen in de mandeligheid heeft. Indien bij stemming over personen niet iemand de meerderheid heeft verkregen, dan vindt herstemming plaats tussen de twee personen, die de meeste stemmen hebben behaald. De vergadering kiest haar voorzitter. Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het aantal mede-eigenaren aanwezig of vertegenwoordigd is. Is dit aantal niet aanwezig, dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, op een tijdstip niet eerder dan na een week en niet later dan na een maand. In deze laatstgemelde vergadering kunnen besluiten worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigende mede-eigenaren.*
7. *Genoemde beheerder/administrateur die met het beheer is belast maakt met betrekking tot het door hem/haar gevoerde beheer en de financiering daarvan tenminste éénmaal per jaar verslag op. Tevens wordt door deze een begroting van kosten voor het volgende jaar opgesteld. Deze stukken worden met de schriftelijke oproeping voor de vergadering toegezonden aan de mede-eigenaren. Een mede-eigenaar kan zich in de vergadering door een andere mede-eigenaar laten vertegenwoordigen.*
8. *Onder mede-eigenaar wordt in dit artikel voorzover het betreft de uitoefening van rechten in de vergadering mede verstaan:*
 - *een persoon, die krachtens goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd is tot één of meer van de woningen, alsmede van de eigenaar van één of meer woningen schriftelijk de bevoegdheid heeft gekregen namens die eigenaar die rechten uit te oefenen en die bevoegdheid heeft aanvaard, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 lid 7.*
Behoort de eigendom tot een onverdeeldheid, dan zullen degenen die tot de onverdeeldheid zijn gerechtigd, verplicht zijn één van hen aan te wijzen, die de rechten van mede-eigenaar zal uitoefenen. Bij gebreke daarvan zullen namens de in de vorige zin genoemde deelgenoten geen rechten in de vergadering kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 8

1. *De gemeenschappelijke regeling als bedoeld in artikel 3:168 van het Burgerlijk Wetboek, die terzake van de mandeligheid is vastgesteld heeft tevens de status van vereniging. De vereniging is genaamd: Buurtschap "Veldwijk" en is gevestigd te Winsum, gemeente Het Hogeland. Het doel van de vereniging is: het uitvoeren van hetgeen in het kader van de gemeenschappelijke regeling dient te geschieden.*
2. *Leden van de vereniging zijn zij, die op grond van de mandeligheid gerechtigd zijn tot de percelen tot wiens nut de mandeligheid strekt.*
3. *Het bestuur van de vereniging bestaat uit ten minste drie natuurlijke personen. Het bestuur kent een voorzitter, secretaris en penningmeester. Het bestuur voorziet zelf in de verdeling van de functies, tenzij de algemene vergadering zich het recht voorbehoudt om de voorzitter te benoemen.* De functies van secretaris en penningmeester kunnen in één persoon worden verenigd. Voor elk van hen kan het bestuur uit zijn midden een vervanger aanwijzen, die ingeval van ontstentenis of belet de functie vervult van degene voor wie hij als vervanger is aangewezen.*
4. *De bestuursleden worden door de algemene vergadering benoemd uit de leden van de vereniging. De algemene vergadering stelt tevens het aantal bestuursleden vast. Bestuursleden worden benoemd voor een periode van * jaar. Onder een jaar wordt te dezen verstaan de periode tussen twee opeenvolgende jaarlijkse algemene vergaderingen.*
5. *De bestuursleden treden af volgens een door het bestuur op te maken rooster; een volgens het rooster aftredend bestuurslid is onbeperkt herbenoembaar. Dat rooster moet zodanig worden opgemaakt dat het een goed functioneren van het bestuur niet in de weg staat. Wie in een tussentijdse vacature wordt benoemd, neemt op het rooster de plaats van zijn voorganger in.*
6. *Een bestuurslidmaatschap eindigt:*
 - *door aftreden op grond van het rooster van aftreden, als een rooster is vastgesteld;*
 - *door aftreden op eigen verzoek;*
 - *door het einde van het lidmaatschap van de vereniging;*
 - *door overlijden of ondercuratelestelling;*
 - *wanneer een bewindvoerder of mentor wordt aangesteld wegens geestelijke stoornis;*
 - *door ontslag krachtens een besluit van de algemene vergadering;*
 - *wanneer hij in staat van faillissement wordt verklaard, een regeling in het kader van de Schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing wordt verklaard of hij surseance van betaling verkrijgt.*
7. *Bestuursleden kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen. Terzake van schorsing of ontslag besluit de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen. De schorsing belooft ten hoogste drie maanden en kan door de algemene vergadering eenmaal met die termijn worden verlengd. Volgt gedurende de schorsing geen ontslag, dan is de schorsing na het verloop van de termijn geëindigd. Het bestuurslid wordt in de gelegenheid gesteld zich in de betreffende algemene vergadering te verantwoorden en kan zich daarin door een raadsman doen bijstaan.*
8. *In bestaande vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien. Een niet voltallig bestuur blijft bestuursbevoegd.*

9. *Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Het bestuur kan, tot wederopzegging, taken en bevoegdheden delegeren aan een eventueel dagelijks bestuur. Het bestuur vergadert zo dikwijls als de voorzitter, de secretaris of twee andere leden van het bestuur dat nodig vinden. Aan de vergadering gaat een door de secretaris te verzorgen schriftelijke uitnodiging vooraf, met een agenda van de te behandelen onderwerpen, zo nodig met aanvullende toelichting en stukken. De secretaris of een andere door het bestuur aangewezen persoon maakt notulen van het verhandelde, die door de voorzitter en een ander op de vergadering aanwezig bestuurslid worden ondertekend.*
10. *Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan de voorzitter tezamen met de secretaris of de penningmeester. Het bestuur kan volmacht verlenen aan één of meer bestuursleden alsook aan anderen, om de vereniging binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.*

Artikel 9

Deze regeling treedt in werking, zodra de mandeligheid en haar bestanddelen mede-eigendom is tussen twee of meer eigenaren.

Deze regeling zal voortduren totdat:

- *de gemeenschappelijke-eigendom eindigt;*
- *de bestemming van de tot de mandeligheid behorende zaken en haar bestanddelen wordt opgeheven bij een tussen de mede-eigenaren opgemaakte notariële akte gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers;*
- *zodra het nut van de mandeligheid en haar bestanddelen voor elk van de betreffende kadastrale percelen is geëindigd.*

Kettingbeding

Koper zal bij elke (gedeeltelijke) eigendomsoverdracht van het verkochte alsmede bij de verlening daarop van enig beperkt of zakelijk recht de in dit artikel genoemde erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen opleggen aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde door deze in de vervreemdingsakte woordelijk op te nemen.

INFORMATIE MET BETREKKING TOT ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN



TEKST ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN PROJECT "VELDWIJK" WINSUM

52127.an
29082022

In of bij de koopovereenkomsten en/of leveringsakten voor het project Veldwijk te Winsum zullen (in elk geval) de volgende erfdienstbaarheden worden gevestigd of opgelegd:

Erfdienstbaarheden

Erfdienstbaarheden

Verkoper en koper zijn overeengekomen om over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en de naast elkaar gelegen kavels, de hierna te vermelden erfdienstbaarheden te vestigen, voor zover deze niet reeds bij een eerdere akte zijn gevestigd.

Ter uitvoering van de overeenkomst tot vestiging van erfdienstbaarheden als hiervoor bedoeld, verplichten verkoper en koper zich ten opzichte van elkaar om bij de akte van levering van het verkochte over te gaan tot vestigen (levering en aanvaarding) van de navolgende erfdienstbaarheden:

- ten behoeve en ten laste van de bij deze akte verkochte bouwka­vel * en de naast deze bouwka­vel gelegen bouwka­vel(s), en de op de betreffende bouwka­vels te bouwen opstallen - allen behorende tot hetzelfde te bouwen huizenblok - te vestigen, respectievelijk aan te nemen, de erfdienstbaarheden waardoor de toestand gehandhaafd blijft waarin die kavels zich na de stichting van de opstallen ten opzichte van elkaar bevinden, respectievelijk eventuele strijdigheden met het bure­nrecht te legaliseren, in het bijzonder voor zover het betreft:
 1. de erfdienstbaar­heid van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, door rioleringswerken, drainagewerking als anderszins, tevens inhoudende de ver­plichting voor het dienend erf dat rioleringsbuizen en afvoerbuizen in, onder of boven zijn perceel zullen worden aangebracht overeenkomstig het huidige bouwplan en inhoudende de ver­plichting van het dienend erf om het overlopende water van de volgens het huidige bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.
 2. de erfdienstbaar­heid van inbalking, inankering en overbouw (daar onder mede begrepen de eventuele zonnepanelen op de daken), inhoudende de ver­plichting van het dienend erf te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan, eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende zonnepanelen, serre, berging of garage gedeeltelijk boven zijn

perceel uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.

3. de erfdienstbaarheid van licht en van uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersende erf volgens het huidige bouwplan te bouwen opstellen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt,
4. ten laste van die percelen waarvan buitenmuren grenzen aan naastgelegen percelen, en ten behoeve van bedoelde naastgelegen percelen, de erfdienstbaarheid om de tot het dienend erf behorende en langs de perceelsgrens lopende muur te gebruiken ten behoeve van sierbeplanting. De schade welke ten laste van het lijdend erf voortvloeit uit het gebruik van dit recht zal door de eigenaar of gebruiker van het heersend erf dienen te worden vergoed;
5. de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf om noodzakelijke werkzaamheden van reparatie en/of onderhoud te verrichten aan het gebouwde (daaronder mede begrepen de zonnepanelen en luchtwarmtepompen en daarbij behorende installaties) gelegen op het heersend erf, zulks op een voor het dienend erf minst bezwarende wijze. De erfdienstbaarheid houdt mede in de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, om het verrichten van de nodige onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden op zijn erf toe te laten en het daarmee belaste personeel toegang tot zijn erf te verschaffen. Het verrichten van deze werkzaamheden, waaronder mede begrepen het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het dienend erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersend erf. Eventuele schade die daaruit aan de dienende erven ontstaat, wordt door de gerechtigde tot de heersende erven hersteld dan wel aan de gerechtigde tot de dienende erven vergoed.

Waar in deze erfdienstbaarheden wordt gesproken over "het huidige bouwplan", wordt daarmee tevens bedoeld de mogelijke meerwerkopties op grond van het huidige bouwplan die in de toekomst worden uitgevoerd.

Deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.

Kwalitatieve verplichtingen

Kwalitatieve verplichting met betrekking tot hagen

Koper is verplicht om de door of namens de verkoper op het verkochte geplante hagen alsmede later bij besluit van het bestuur van de mandeligheid aangebrachte hagen, als erfafscheidingen te onderhouden en in stand te houden, met inachtneming van het realiseren van een samenhangende hagenstructuur als erfafscheidingen tussen de tot het

project Veldwijk behorende kavels. De betreffende hagen zullen maximaal 2.00 meter hoog zijn. De hagen worden bij het woonrijp maken aangeplant danwel op een later moment, als het bestuur van de mandeligheid daartoe heeft besloten.

Kwalitatieve verplichting met betrekking tot erfscheidingen

De bouw van houten of stenen schuttingen in project Veldwijk is op last van de gemeente niet toegestaan. Erfscheidingen kunnen worden opgericht, bestaande uit een haagsoort of uit metalen (beton)vlechtmatten die worden voorzien van een (groenblijvende) beplanting. Erfscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2.00 meter.

Kwalitatieve verplichting met betrekking tot openbare en andere nutsvoorzieningen

- a. Koper is verplicht te dulden dat de hagen als erfafscheidingen tussen de kavels worden aangebracht, gehouden, onderhouden, en indien nodig worden vervangen met soortgelijke hagen.
- b. Koper mag hetgeen in lid a van dit artikel is aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen, of wijzigen.

Kwalitatieve Verplichtingen

De hiervoor vermelde kwalitatieve verplichtingen zullen van rechtswege overgaan op degene die het verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen, en zullen in de akte van levering van het verkochte als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd ten behoeve van de gemeente Westerkwartier, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

0=0=0

AANDACHTSPUNTEN

Alle informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen onjuistheden in de tekst voorkomen. Aan de informatie, afbeeldingen en illustraties in deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Met name aan afmetingen of oppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen informatie zal worden geactualiseerd, onder meer via de website www.nieuwbouwwinsum.nl en via de websites van de projectmakelaars. Bij vragen, onduidelijkheden of ogenschijnlijke tegenstrijdigheden tussen informatie uit verschillende gedrukte en digitale media kunt u zich wenden tot de projectmakelaars.

In het voorjaar van 2024 start de verkoop van het project Veldwijk. Geïnteresseerden worden in de gelegenheid gesteld een optie te nemen op een van de woningen in het project. Deze optie betekent dat de optant zijn serieuze interesse voor deze woning kenbaar heeft gemaakt en in het vervolg van het realisatietraject als potentiële koper wordt aangemerkt. Zodra definitief wordt besloten het project te starten, hetgeen in beginsel gebeurt zodra voor alle objecten voldoende belangstelling is, worden de op dat moment bekende optanten in de gelegenheid gesteld een definitieve optie te nemen. Deze optie kan leiden tot een koopovereenkomst. Aan het nemen van een optie kunnen geen rechten worden ontleend.

De in deze brochure vermelde prijzen kunnen worden gewijzigd, als dat door omstandigheden nodig is; bedacht moet worden dat door de geopolitieke omstandigheden en onzekerheden in de woningbouw prijsstelling niet eenvoudig is en moeilijk kan worden voorzien. Zolang de koop- en de aanneemovereenkomst niet is getekend kan de ontwikkelaar besluiten het project aan te houden. In koop- en de aanneemovereenkomst kunnen aanvullende beperkende bedingen zijn opgenomen. Houdt u de website en websites van de projectmakelaars in de gaten.

PARTNERS

Aan dit project zijn verschillende partijen verbonden, die de kopers van dienst zullen zijn.

Verkoopbegeleiding is in handen van makelaardij Stenekes te Winsum en Dijkstra Makelaardij te Zuidhorn.

Als projectnotaris treedt op Notaris Nielsen te Groningen.

Als projecthypotheekadviseurs treden op Eduard Veldman Financieel Advies te Winsum en Dijkstra Financieel Advies te Zuidhorn.

Het project is ontworpen door architect Jacob Veltman te Winsum. Wieringa Bouwadvies te Winsum verzorgde alle tekeningen en visualisaties.

De bouw zal worden verzorgd door aannemersbedrijf Scholtmeijer B.V. te Haren.



Eduard
Veldman





www.nieuwbouwwinsum.nl