

Procedure en voorschriften TCO



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Technische Commissie Onderhoud	4
3.	Procedure	5
4.	Voorschriften aanpassingen aan of rondom woning	8
4.1	Algemeen.....	8
4.2	Interne aanpassingen zonder TCO-toestemming.....	8
4.3	Vergroting van de woning	10
4.4	Overkapping terras.....	11
4.5	Samenvoegen van 2 woningen.....	11
4.6	Schuurtjes, bergingen, garages, carports	12
4.7	Dakkapellen	12
4.8	Plaatsen van een open haard met schoorsteen aan buitenzijde	13
4.9	Bestrating rondom de woning.....	13
4.10	Terras.....	14
4.11	Permanent terrasmeubilair	14
4.12	Parkeerplaatsen.....	14
4.13	Steiger.....	15
4.14	Jacuzzi's en hot tubs	15
4.15	Speeltoestellen	16
4.16	Schilderwerk buitenzijde	16
4.17	Bomen en struiken verwijderen	16
5.	Juridische aspecten	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Beheersverordening Parc Emslandermeer.....	17
5.3	Beheerovereenkomst Parc Emslandermeer.....	18
5.4	Reglement van Orde (Parcreglement).....	18
5.5	Erfdienstbaarheden, kettingbeding.....	18
6.	Handhaving.....	20
	Bijlagen	21

Procedure en Voorschriften TCO

Vastgesteld door Bestuur SBPE op 20 april 2019

1. Inleiding

Parc Emslandermeer in Gemeente Westerwolde is een prachtig vakantiepark, waar veel mensen met plezier verblijven. Naast gasten die een vakantiewoning huren zijn er ook eigenaren die hun vakantiewoning voor eigen recreatief gebruik benutten en eigenaren die permanent op het park wonen.

Het Bestuur van de Stichting Belangen eigenaars Parc Emslandermeer (SBPE) behartigt de belangen van alle eigenaren en hun gasten, en hecht veel belang aan het handhaven en verbeteren van de kwaliteit van het park voor alle gebruikers.

Die ambitie vraagt van ons allen, eigenaren van recreatiewoningen op het park, dat we ons houden aan bepaalde regels en afspraken met als doel de kwaliteit van het park tenminste te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Er zijn genoeg voorbeelden in Nederland van recreatieparken die door onachtzaamheid, onoplettendheid en een “laat maar waaien- gedrag” ernstig zijn afgegleden. Dat mag ons niet gebeuren.

Met deze nieuwe “Procedure en Voorschriften voor de Technische Commissie Onderhoud” geven wij inhoud aan onze doelstelling. Wij realiseren ons dat we bepaalde situaties uit het verleden niet altijd gemakkelijk kunnen terugdraaien. Maar met de inzet en inspanning van Eigenaren, TCO-leden, Bestuur en Beheerder en niet te vergeten de verhuurorganisaties, moeten we in staat zijn uitwassen te voorkomen.

Eenmaal per jaar, aan het begin van elk kalenderjaar, dwz in de reguliere november vergadering zal de TCO een presentatie geven van hun bevindingen over het afgelopen jaar en inzicht geven in de plannen voor het komende begrotingsjaar. Zo zal ons aller betrokkenheid worden verbeterd.

In dit document staat een aantal regels en afspraken beschreven die erop gericht zijn de kwaliteit van het park te beschermen en te verbeteren.

In hoofdstuk 2 staat beschreven wat de rol van de Technische Commissie Onderhoud hierbij is.

Hoofdstuk 3 vermeldt de procedure hoe eigenaren toestemming krijgen om aanpassingen aan of rondom hun woning te doen.

Hoofdstuk 4 beschrijft voor een groot aantal aanpassingsmaatregelen in detail aan welke regels en voorwaarden deze aanpassingen moeten voldoen.

Hoofdstuk 5 en 6 gaan in op enkele juridische aspecten en de wijze hoe handhaving geregeld is.

Dit document, inclusief bijlagen, staat ook op de website van de SBPE, www.sbp-emslandermeer.nl/ onder de Tab **Documenten**.

Dit document vervangt alle eerdere procedure en regels voor aanpassingen op het park.

2. Technische Commissie Onderhoud

De Technische Commissie Onderhoud (TCO) is een commissie die in opdracht van het bestuur van de SBPE toeziet op het behoud en de verbetering van de kwaliteit en uitstraling van het park.

Naast het toezicht op de groenverzorging door de hovenier en het onderhoud van gemeenschappelijke parkvoorzieningen als wegen, bruggen, verlichting en waterpartijen is een belangrijke taak van de TCO te zorgen dat aanpassingen aan woningen binnen de gestelde regels plaatsvinden. Deze regels zijn opgesteld om voldoende beeldkwaliteit te realiseren en verrommeling van het park tegen te gaan.

De TCO komt elke 6 tot 8 weken bij elkaar. Een eigenaar die plannen heeft zijn woning aan te passen, kan gebruikmaken van het TCO-spreekuur. U kunt zich hiervoor aanmelden via tco@sbp-emslandermeer.nl.

In Bijlage 1 is het TCO-reglement opgenomen, waarin doelstelling en werkwijze van de commissie zijn beschreven.

3. Procedure

Bij de aanvraag voor aanpassing aan of rondom uw woning zijn de volgende stappen aan de orde:

stap	actie	door
1	Indiening van het TCO-aanvraagformulier (en eventueel de Vergunningencheck): per e-mail naar tco@sbp-emslandermeer.nl , of per post naar TCO, Laan van Westerwolde 15, 9541 ZA Vlagtwedde.	eigenaar
2	Bevestiging per e-mail van uw aanvraag binnen 3 werkdagen.	TCO
3	Behandeling van uw aanvraag door de TCO.	TCO
4	Bij akkoord van de TCO van uw aanvraag: bevestiging per e-mail.	TCO
5	Uitvoering van de aanpassingen, en zodra deze gereed zijn, verzenden van het Afmeldingsformulier aan: tco@sbp-emslandermeer.nl , inclusief foto's eindsituatie.	eigenaar
6	Check Afmeldingsformulier, controle ter plaatse.	TCO, eigenaar
7	Bij akkoord Afmeldingsformulier, sluiting van dossier van deze aanvraag. Indien niet akkoord: 1) Definitief afgewezen 2) Opnieuw indienen met aanvullende gegevens cq. aanpassing. 3) Optie mondelinge afspraak TCO-sprekkuur. 4) Mogelijkheid in beroep te gaan bij bestuur	TCO

Toelichting op de procedure

Stap 1.

In Bijlage 2 staat het TCO-aanvraagformulier. Dit is tevens te downloaden via www.sbp-emslandermeer.nl, onder **Documenten**.

Als uw aanvraag gaat over het uitbreiden of aanbouwen van uw woning (zie H4.3 Vergroten woning, H4.4. Overkapping terras, H4.5 Samenvoegen 2 woningen, H4.6 Schuurtjes, bergingen, garages, carport en H4.7 Dakkapellen) dient u tevens de Vergunningencheck in te vullen. Op de website www.omgevingsloket.nl/Particulier/particulier/home/checken kunt het online formulier invullen en als PDF bij uw aanvraag meezenden. Het betreft hier de gemeentelijke verordening.

Stap 2.

Deze ontvangstbevestiging is niet het akkoord op uw aanvraag. Pas na formeel akkoord van de TCO

(zie stap 4) kunt u aan de slag met de aanpassingen van uw woning. Indien de aanvraag niet akkoord is en u toch start met de werkzaamheden, krijgt u het verzoek onmiddellijk te stoppen totdat goedkeuring verkregen is. Geeft u daaraan geen gehoor, dan worden sancties opgelegd.

Stap 3.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag zal de TCO:

- zo nodig aanvullende informatie aan u vragen;
- u eventueel uitnodigen voor een persoonlijke toelichting op het TCO-spreekuur;
- de naastgelegen burens informeren over de voorgenomen aanpassing. Als zij de aanvraag willen inzien en/of bezwaar willen aantekenen, dan kan dat via het TCO-secretariaat. Een bezwaar zal eerst door de leden van de TCO beoordeeld worden alvorens zij de aanvrager inlichten.

U dient rekening te houden met een doorlooptijd van ca 12 weken voordat u een reactie van de TCO heeft. Dit kan bekort worden als u, voordat u uw aanvraag formeel indient, gebruikmaakt van het TCO-spreekuur waarin u uw plannen aan de commissie toelicht (zie Hoofdstuk 2).

N.B. Indien de aanpassing vergunningplichtig is (n.a.v. Vergunningencheck, zie stap 1) zal de TCO de aanvraag pas definitief in behandeling nemen na gemeentelijke toestemming. Zodra u deze toestemming ontvangen heeft verzoeken wij u deze te mailen aan tco@sbp-emslandermeer.nl.

Stap 4.

We verwachten, ervan uitgaande dat u een duidelijke aanvraag indient binnen de gestelde regels, dat een aanvraag in het algemeen positief beoordeeld zal worden. Desondanks kan het voorkomen dat uw aanvraag niet goedgekeurd wordt. Indien u het niet eens bent met deze beslissing, gaan wij graag met u in gesprek om tot een oplossing te komen. Als het TCO-oordeel over uw aanvraag afwijzend blijft, is het mogelijk dat u bij het bestuur hiertegen bezwaar aantekent.

Een positieve beoordeling van uw aanvraag wordt door de TCO per e-mail bevestigd, met daarin de details van het goedgekeurde plan en een aantal voorwaarden waaronder de uitvoering moet plaatsvinden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen, de maanden en tijden waarin bouwwerkzaamheden kunnen plaatsvinden. Verder dient u te voldoen aan de regels van het Parcreglement.

Stap 5.

Het Afmeldingsformulier staat in Bijlage 3. Dit is tevens te downloaden via www.sbp-emslandermeer.nl, onder **Documenten**. Zodra de werkzaamheden gereed zijn, stuurt u het ingevulde formulier naar de TCO.

Stap 6.

Samen met een of twee TCO-leden wordt de eindsituatie beoordeeld en het Afmeldingsformulier afgetekend.

Stap 7.

Als de gerealiseerde aanpassingen niet overeenkomen met het goedgekeurde plan van stap 4, kunnen sancties worden opgelegd zoals vermeld in het Parcreglement.

4. Voorschriften aanpassingen aan of rondom woning

4.1 Algemeen

Voor een aantal aanpassingen is geen voorafgaande toestemming van de TCO vereist, mits u aan een aantal voorwaarden voldoet. Deze situaties staan beschreven in Hoofdstuk 4.2.

In Hoofdstuk 4.3 – 4.17 staan de voorschriften van aanpassingen waarvoor wél voorafgaande TCO-toestemming vereist is.

Voor overige aanpassingen, die niet in 4.2 – 4.17 zijn vermeld, is voorafgaand aan het uitvoeren van deze werkzaamheden schriftelijke toestemming nodig van de TCO.

In ieder geval zijn de volgende zaken niet toegestaan op het park:

- Bijenkorven of andere permanente behuizing voor dieren.
- Een van de woning losstaande schuur, berging, garage, carport of sauna.
- Plaatsen van een container.
- Campers, caravans, tenten en partytenten.
- Houtgestookte hot tubs (of ander organisch materiaal).
- Installaties die overlast geven (rook, stank, geluid).
- Het zelf beplanten van de groenstrook langs de weg.
- Het bouwen binnen 1 meter van de heg.
- Plaatsen van afscheidingen.

4.2 Interne aanpassingen zonder TCO-toestemming

Het gaat hierbij om de volgende situaties:

Interne verbouwing in uw woning

Voorbeelden hiervan zijn het verplaatsen of verwijderen van tussenwanden, of het plaatsen van een extra toilet op de bovenverdieping.

N.B. Er zijn twee uitzonderingen van interne aanpassingen waarvoor wél toestemming van de TCO nodig is:

- het samenvoegen van twee woningen;
- het plaatsen van een open haard met schoorsteen aan de buitenzijde.

De voorschriften voor deze situaties zijn vermeld in Hoofdstuk 4.5 en 4.8.

Plaatsen van een speeltoestel voor eigen gebruik

Voorwaarde daarbij is dat het speeltoestel niet hoger is dan 180 cm en niet breder dan 150 cm, en

geen (geluids)overlast veroorzaakt. Als de afmetingen groter zijn, of als de woning verhuurd wordt, is wel TCO-toestemming nodig, zie hoofdstuk 4.15.

Plaatsen van een barbecue

Deze moet op een veilige plaats komen, dus niet te dicht bij beplanting of de woning. Plaatsing moet zodanig zijn dat hinder (geluid, stank, rook) voor omwonenden tot een minimum beperkt blijft.

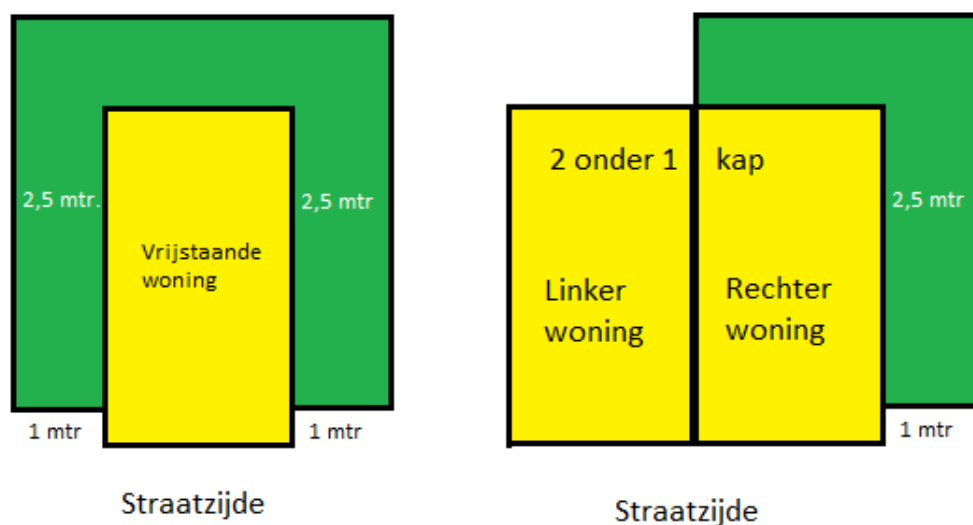
Plaatsen van plantenbakken

De plantenbakken mogen de werkzaamheden voor het groenonderhoud niet hinderen.

Aanpassingen waarvoor voorafgaande TCO-toestemming vereist is

4.3 Vergroting van de woning

Vergroting van uw woning is uitsluitend toegestaan in de groene zone, zoals op onderstaande afbeelding is toegelicht. De groene zone heeft een breedte van 2.5 meter, zowel aan de zijkant als aan de achterzijde (niet-straatzijde) van de woning. Aan de zijkant van de woning begint de groene zone 1 meter vanaf de hoek van de woning, gezien vanaf de straatzijde. De zone voor de rechter- en linkerzijde van de twee onder een kap zijn identiek maar gespiegeld.



Groen = akkoord

De 1 meter aan de straatzijde mag doorgetrokken worden, mits dat niet ten koste gaat van de parkeerplaatsen en de heg.

Voor vergroting van uw woning, zoals het aanbouwen van een extra kamer of het vergroten van de woonkamer, zijn de volgende voorschriften aan de orde. De TCO gaat hierbij uit van een algemene situatie, maar de beheerverordening biedt veel mogelijkheden.

Afmetingen Zoals vastgelegd in de 'Beheerverordening Parc Emslandermeer' (zie verder 5.2) van de gemeente Westerwolde. Indien uw bouwwerk hieraan niet voldoet, dient u een vergunning van de gemeente Westerwolde te overleggen voordat wij uw aanvraag kunnen behandelen.

Op hoofdlijnen:

Dit met een totaal maximum van 100 m² PLUS een uitbouw over de gehele breedte van 2,5 meter diep. Bij de meeste woningen is dit 2,5 x 6 meter, waardoor het totaal op 115m² komt.

Een schuur niet bereikbaar vanuit de woning is toegestaan met een maximaal oppervlak van 15 m². De schuur dient tegen de woning aan geplaatst te worden.

Voor de exacte regelgeving betreffende onder andere de beperkingen in hoogte en maximaal te bebouwen oppervlakte, verwijzen wij naar de Beheerovereenkomst.

Opm.: Let u ook op de afstand van 1 meter tot de heg in verband met onderhoud.

Materialen Uitgangspunt is hier dat dezelfde materialen worden gebruikt als bij de bouw van de woning. Echter met de huidige bouwregels. Het betreft hier dezelfde steen als de woning, kunststof kozijn nu met HR++ glas.

4.4 Overkapping terras

Afmetingen - breedte: maximaal tot de volle breedte van de woning;
- diepte: maximaal 2,5 meter.



4.5 Samenvoegen van 2 woningen

Na verkrijging van gemeentelijke toestemming en van de TCO voor het samenvoegen van twee woningen zijn aanvullend de volgende voorschriften aan de orde.

Na het samenvoegen van 2 woningen blijft de participantenbijdrage voor 2 woningen van kracht.

De woningen dienen te blijven voldoen aan het bouwbesluit 2012 (Zie in het bijzonder Afdeling 7.3 Bepalingen veiligheid en gezond gebruik, nieuwbouw en bestaande bouw)

Het maximale aantal gebruikers is afhankelijk van de gebruikersoppervlakte.

Het aantal parkeerplaatsen kan worden uitgebreid over de volle breedte van de samengevoegde woningen. Waar nodig dient hiervoor de benodigde grond te worden aangekocht van de SBPE . Uiteraard worden slechts het aantal auto's toegelaten waarvoor parkeerruimte is bij de samengevoegde woningen.

Uitdrukkelijk brengen wij onder de aandacht dat overbewoning niet is toegestaan. Zie artikel 7.18 van de eerder genoemde Bouwbesluit van de gemeente.

4.6 Schuurtjes, bergingen, garages, carports

Nieuwe carports of garages worden alleen toegestaan voor woningen met een officiële status voor permanente bewoning. Er is in veel gevallen ook een vergunning van de gemeente vereist.

Opm.: De regelgeving voor permanente bewoning wijkt op meerdere punten af van die voor recreatiewoningen.



4.7 Dakkapellen

Dakkapellen worden alleen toegestaan als deze identiek zijn aan de reeds bestaande dakkapellen waarvoor toestemming door de TCO is verleend.



4.8 Plaatsen van een open haard met schoorsteen aan buitenzijde

Bij het plaatsen van een open haard met een schoorsteen aan de buitenzijde dient u rekening te houden met de wettelijke regels, in verband met overlast van stank en rook. Zie hiervoor www.eigenhuis.nl/huis-duurzaam-maken/energiehuis/houtkachel. In uw aanvraag moet u duidelijk maken dat aan deze wettelijke regels is voldaan. Bij recreatiewoningen is het plaatsen van een dergelijke open haard niet toegestaan.

4.9 Bestrating rondom de woning

De TCO adviseert een breedte van minimaal 1 meter voor het toegangspad tot de woning. Hiervoor is geen toestemming vereist indien u uitvoert in egaal grijs/zwarte tegel, of de grindtegels zoals nu toegepast.



Indien het een pad naar een mindervalide woning betreft is i.v.m. de draaicirkel van de rolstoel het aan te raden een veel grotere breedte aan te houden. Hiervoor is TCO-toestemming vereist.

Uitgangspunt is om te veel verstening van het park tegen te gaan en zoveel mogelijk gras te behouden. Dus plateau's naast woningen geheel dicht te straten om bijvoorbeeld een aanhanger te plaatsen, heeft niet de voorkeur.

Materialisatie:

Voorkeur gaat uit naar zoveel mogelijk aansluiting bij bestaande bestrating op het park. Bijvoorbeeld grijze betontegels 40x60 cm., of gewassen grindtegels die op veel plaatsen al liggen op terrassen en looppaden. Dit om zoveel mogelijk eenheid op het park te behouden.

4.10 Terras

Een terras bij de woning indien mogelijk over de volle breedte van het huis aan de achterzijde met een diepte van 4 meter is toestemmingsvrij. Meer of afwijkende maatvoering en/of tegelsoort moet worden aangevraagd.



Het is voor het aangezicht van het park en een groene uitstraling van belang om voldoende groen en open grond over te houden. Vandaar dat de TCO een acceptabele verhouding tussen steen en groen op de kavel wenst.

4.11 Permanent terrasmeubilair

Bij het plaatsen van permanent terrasmeubilair geldt de volgende regel: Plaatsing altijd in overleg met de TCO. Die komt de situatie ter plekke beoordelen.

4.12 Parkeerplaatsen

In verband met de kwaliteit en uitstraling raadt de TCO open gras-betontegels of zwarte klinkers aan, zoals thans gebruikt worden op het park. Afwijkende steensoorten of vormen dienen te worden aangevraagd. Het aantal parkeerplaatsen kan uitgebreid worden.

4.13 Steiger

De twee standaardmodellen voor het binnenwater en kanaal mogen zonder toestemming worden toegepast met de volgende maatvoeringen: diepte 3 meter, breedte tussen 3-6 meter (conform tekening, op te vragen bij TCO).

Materialen - uitvoering steiger in hardhout of composietmateriaal.
 - Planken conform standaardtekening.

NB: Alle afwijkingen van het standaardmodel, qua uitvoering of afmetingen, moeten worden aangevraagd.

Indien bomen of struiken verwijderd moeten worden voor de aanleg van de steiger, is hiervoor wel toestemming nodig.

Bij vervanging van een bestaande steiger dient de nieuwe steiger te voldoen aan bovenstaande regels.



4.14 Jacuzzi's en hot tubs

Jacuzzi's

Bij aanleg van een jacuzzi dient de eigenaar te zorgen voor:

- Een aanlegplan voor elektriciteit van een gecertificeerd bedrijf, met energiebehoefte en leidingplan. Daarbij moet aangetoond worden dat het elektriciteitsnetwerk van het park niet overbelast raakt. Zo nodig moet de eigenaar op eigen kosten zorgen voor een aparte elektrische aansluiting op de leiding nabij de rondweg.
- Een 3 x 400 volt type jacuzzi. Alleen dit type is toegestaan.
- Een tegelplateau 0.5 meter rondom.

- Afvoer van water rechtstreeks op het riool.
- Noodzakelijke keuringen dienen door de eigenaar te worden geregeld.
- Een tekening met situatieschets (locatie jacuzzi, waterleiding, afvoerleiding, elektra).

Hot tubs

Voor de aanvraag van een elektrische hot tub gelden dezelfde voorwaarden als die van een jacuzzi.

Houtgestookte hot tubs zijn niet toegestaan op het park.

4.15 Speeltoestellen

De TCO verzorgt de keuringen voor de speeltoestellen in de gemeenschappelijke ruimten.

Speeltoestellen die hoger zijn dan 180 cm en breder dan 150 cm, of speeltoestellen die geplaatst worden bij een woning voor verhuurdoeleinden dienen jaarlijks gekeurd te worden aangezien de toestellen vallen onder het Warenwetbesluit. Het is de plicht van de eigenaar van de eigen speeltoestellen om deze jaarlijks te laten keuren.

4.16 Schilderwerk buitenzijde

Bij schilderwerk aan de buitenzijde zijn de volgende RAL-kleuren verplicht:

Donkergroen	Ral 6009
Crème Beige	Ral 1020
Gifgroen	Ral 1000
Donkerblauw	Ral 5011
Zuiver Wit	Ral 9010
Bruin	Ral 8016

4.17 Bomen en struiken verwijderen

Voor het verwijderen van bomen en struiken is **altijd** toestemming van de TCO vereist.

De kosten voor het verwijderen van struiken en bomen op de gemeenschappelijke gronden is voor rekening van de TCO. Hiervoor is een beperkt budget per jaar beschikbaar. Alle andere bomen of struiken komen (deels) voor rekening van de eigenaar of eigenaren.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden enkele juridische aspecten beschreven die voor een eigenaar van een woning op Parc Emslandermeer van belang zijn.

U heeft als eigenaar van een woning op het park te maken met meerdere regels en verordeningen die vastleggen hoe u (en uw gasten) uw woning en het park kunt gebruiken, en waaraan u zich moet houden als u uw woning wilt aanpassen. In verschillende documenten zijn deze nader beschreven.

In de publiekrechtelijke sfeer (waarin de afspraken tussen overheid en burgers worden vastgelegd) is er de gemeentelijke Beheerverordening Parc Emslandermeer.

In de privaatrechtelijke sfeer (waarin afspraken tussen privépersonen of organisaties onderling zijn vastgelegd) hebt u op het park te maken met de Beheerverordening, de Beheerovereenkomst, het Parcreglement, de Erfdienstbaarheden en de Procedure en Voorschriften TCO (waar dit hoofdstuk een onderdeel van is).

In de volgende paragrafen wordt voor elk van deze documenten beknopt uitgelegd wat deze voor u als eigenaar betekenen.

5.2 Beheerverordening Parc Emslandermeer

Meestal regelt een gemeente via een bestemmingsplan wat planologisch binnen de gemeente mogelijk is. De gemeente Westerwolde (voorheen gemeente Vlagtwedde) heeft voor Parc Emslandermeer niet voor een bestemmingsplan gekozen, maar voor een Beheerverordening.

In de Beheerverordening Emslandermeer is voor ons park onder meer vastgelegd welke woningen permanent bewoond mogen worden en welke uitsluitend voor toeristisch gebruik. Daarnaast is onder andere vastgelegd hoe groot een woning mag zijn, met hoeveel m² deze mag worden uitgebreid en welke bedrijfsmatige functies aan huis mogen worden uitgeoefend.

De Beheerverordening is vastgesteld op 5 maart 2014, en kan gedownload worden via www.westerwolde.nl/file/104/download. Dit document staat ook op de website, zie www.sbp-emslandermeer.nl onder **Documenten**.

5.3 Beheerovereenkomst Parc Emslandermeer

Op het park behartigt Stichting Belangen eigenaars Parc Emslandermeer de belangen van de individuele eigenaren. Iemand die een woning op het park koopt heeft daarmee een individueel eigendomsrecht, maar daarnaast worden een aantal zaken gemeenschappelijk geregeld om de leefbaarheid en de kwaliteit van het park te garanderen.

Denk bijvoorbeeld aan het beheer, onderhoud en vernieuwing van de wegen, riool, slagbomen, groenonderhoud. Om dat te bekostigen betaalt u als eigenaar een jaarlijkse bijdrage waarmee de Stichting haar verplichtingen voor beheer en onderhoud kan nakomen.

In de Beheerovereenkomst Parc Emslandermeer is dit formeel geregeld. Dit document staat op de website, www.sbp-emslandermeer.nl onder **Documenten**.

5.4 Reglement van Orde (Parcreglement)

In de Beheerovereenkomst wordt verwezen naar het Reglement van Orde, ook wel Parcreglement genoemd. Ook dit document staat op de website onder **Documenten**. In het Parcreglement wordt een aantal praktische zaken geregeld zoals regels omtrent vuilafval, loslopende honden, muziek of lawaai maken, onderhoudsactiviteiten etc. Dit reglement geldt niet alleen voor eigenaren, maar voor alle mensen die van het park gebruikmaken, zoals toeristische gasten, bezoekers en langhuurders.

In het Parcreglement zijn de sancties vermeld in geval het niet nakomen van de regels.

5.5 Erfdienstbaarheden, kettingbeding

Kopers van het eerste uur, bij de start van Parc Emslandermeer, hebben omstreeks 1996 een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten met Emslandermeer b.v. om een woning te bouwen. Eigenaren die een bestaande woning hebben gekocht, krijgen door middel van de notariële akte bij de notaris de zgn. erfdienstbaarheden overgedragen bij de overdracht van het huis. In juridische termen wordt dit ook wel een kettingbeding genoemd. Immers u bent onderdeel van die ketting, en draagt bij verkoop van uw woning de erfdienstbaarheden over aan de volgende eigenaar.

Voor de exacte erfdienstbaarheden van uw woning verwijzen wij u naar uw koopakte en uw notariële akte.

Wat is het doel van de erfdienstbaarheden?

Aangezien het een vakantiepark betreft is bij de start geregeld dat voor de toekomst een aantal rechten en verplichtingen op een volgende eigenaar overgaan. In tegenstelling tot de Beheerverordening die het publiekrechtelijke deel regelt, heeft de Stichting met u als eigenaar via de erfdienstbaarheden in uw notariële akte een aantal privaatrechtelijke afspraken gemaakt.

Zo is bijvoorbeeld het kleurenschema vastgesteld om alle woningen aan de buitenzijde dezelfde kleuren te laten behouden, maar bijvoorbeeld ook een strook vrij te houden in de tuin om efficiënt te kunnen grasmaaien en dus een vrije doorgang bij een groot aantal tuinen te waarborgen.

Een belangrijk punt in de erfdienstbaarheden is: *‘de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting om aan of bij het verkochte of in de tot het verkochte behorende tuin geen tuinhuisjes, schuttingen of andere gebouwen van hout, steen of andere materialen te bouwen en in stand te houden’* (verwijzing). U mag dus op basis van de erfdienstbaarheden niet een vrijstaand schuurtje bouwen, terwijl dit wel is toegestaan in de gemeentelijke Beheerverordening Parc Emslandermeer.

Het is ongewenst dat er onnodige verschillen zijn tussen de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke regels, zoals uit bovenstaand voorbeeld blijkt.

Omdat de tijden veranderen, en het nodig was duidelijke en actuele regels op te stellen voor de aanpassing van woningen, heeft het bestuur (hierin gesteund door de participantenvergadering), in 2014 aan de TCO gevraagd een aangepaste set regels op te stellen, zo dicht mogelijk bij de gemeentelijke Beheerverordening. Het resultaat daarvan is het document Procedure en Voorschriften TCO.

6. Handhaving

(Stap 7 van de procedure: sancties)

Het bestuur gaat ervan uit dat alle eigenaren van het park belang hechten aan het behoud van een goede kwaliteit van het park en mee willen werken aan een aanpassing van hun woning binnen de in dit document afgesproken kaders.

In het geval een eigenaar zich niet houdt aan de afgesproken procedure en reglementen kan het bestuur sancties opleggen om de beeldkwaliteit en leefbaarheid van het park te waarborgen. Deze sancties zijn beschreven in het Parcreglement.

Bijlagen

Zie de website

Addendum *Procedure en voorschriften TCO*

In *Procedure en voorschriften TCO*, in de wandelgangen ook wel het Bouwboekje genoemd, zijn regels en afspraken omtrent (ver)bouw en onderhoud opgenomen, met als doel de kwaliteit van het park waar mogelijk te waarborgen dan wel te verbeteren.

Inmiddels is bijna twee jaar gewerkt met deze regels en is de conclusie dat deze op een aantal onderdelen aanscherping behoeven. Dit omdat een aantal procedures of voorschriften nog niet of niet voldoende is vastgelegd. Verder wenst de TCO in een aantal gevallen meer flexibiliteit om tot een afgewogen besluit te kunnen komen. Op 4 november 2021 zijn daarom tijdens een vergadering van de Technische Commissie Onderhoud (TCO) aanvullende procedures en voorschriften vastgesteld.

De procedures en voorschriften die niet in dit addendum zijn opgenomen, blijven ongewijzigd van kracht.

Pergola

Pergola's zijn toegestaan in tuinen die niet aan de weg zijn gelegen en hebben een maximale hoogte van 2,20 m., met een groene klimop, hedra of vergelijkbare begroeiing.

Verbetering bestaande situatie door vrijstaand te bouwen/open (hout)opslag

Op het park zijn diverse oude situaties in het verleden ontstaan die het aanzicht van het park en de betreffende bungalow negatief beïnvloeden, bijvoorbeeld houtopslag die vanaf de weg zichtbaar is. Eigenaren die deze situatie willen verbeteren lopen er tegen aan dat dat volgens de huidige regels niet is toegestaan. De TCO is er dan ook voorstander van om in uitzondering op en in afwijking van de *Procedures en voorschriften TCO*, daar waar de situatie ter plaatse verbetert het plaatsen van een vrijstaande open (hout)opslag toe te staan.

Aldus wordt de toevoeging:

Een open (hout)opslag niet bereikbaar vanuit de woning is toegestaan met een maximaal oppervlak van 4 m². De opslag dient tegen de woning aan geplaatst te worden. In uitzonderingssituaties en na overleg met en akkoord van de TCO mag zo'n open opslag vrij van de woning geplaatst worden, mits

op 1 meter afstand van de haag, maximaal 1,70 m. hoog, niet meer dan 3 zijden dicht en uit het zicht vanaf de weg. (Het plaatsen van vrijstaande schuurtjes is nadrukkelijk niet toegestaan.)

Tijdelijke schuurtjes

Tijdelijke schuurtjes los geplaatst van de woning zijn niet toegestaan; zie ook de erfdienstbaarheden.

Hekken

Op grond van de erfdienstbaarheden is het plaatsen van hekken/tuinhekjes niet toegestaan.

Dakvensters

Dakvensters zijn alleen aan de achter(tuin)zijde, niet de wegzijde, toegestaan, mits de burens aan weerszijden van de woning akkoord zijn. Aan de voorzijde dus wegzijde is een 'koekoek', of in het Gronings 'akkenailtje' toegestaan, zoals die ook bij alle half vrijstaande zogeheten Westerwolde's zijn geplaatst. Een dakvenster dient u middels een bouwaanvraag te melden bij de TCO.

Zonnepanelen

Het plaatsen van zonnepanelen is toegestaan mits deze voldoen aan de volgende specificaties:

- Panelen i.c.m. accu/batterijopslag waarbij geen teruglevering plaatsvindt.
- Panelen i.c.m. met een meebewegend systeem, die bij afname van stroom opschalen en als er voldoende stroom is weer afschalen.

Beide systemen leveren geen stroom terug; binnen het park is er geen mogelijkheid om dat per bungalow te doen.

- Panelen dienen matzwart van kleur te zijn en mogen alleen op daken geplaatst worden.
- Het plaatsen van panelen anders dan op een dak is niet toegestaan.

U dient het plaatsen van zonnepanelen altijd aan te vragen bij de TCO. Voeg bij uw aanvraag een dakschema, foto van de panelen en de technische specificaties. Wacht altijd op goedkeuring vanuit de TCO.