



Artikel I. Inleidende bepalingen

1. Dit huishoudelijk reglement geldt voor de Vereniging van Eigenaar Buitenwaard gelegen aan de Bladerlicht te Heerhugowaard.
2. Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld krachtens artikel 59 van de (ontwerp)akte van splitsing in appartementsrechten waarbij het in die akte benoemde registergoed is gesplitst in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek. Dit huishoudelijk reglement vormt daarom niet het reglement als bedoeld in artikel 5:111, aanhef en onder d juncto artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek (die akte inclusief bijbehorende tekening(en) dat reglement hierna tezamen te noemen: “de splitsingsakte”).
3. De in dit huishoudelijk reglement gebruikte begrippen komen overeen met die welke zijn opgenomen in artikel 1 van de splitsingsakte, welk artikel hierna voor de leesbaarheid woordelijk is overgenomen:

1. Definities

De vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

akte" of "deze akte":	de akte van (onder)splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
beheerder	een door de vergadering benoemde (rechts)persoon die nader te bepalen taken uitoefent ten behoeve van onderhoud en instandhouding van het complex
bijzonder gemeenschappelijk/bos	het gedeelte van het bijzonder gemeenschappelijk /bos waarvan eigenaar gebruik van kan maken en in stand moet houden zoals ingericht.
privé tuin/bostuin	De privé tuin heeft als bestemming bostuin.
bestuur	het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurder
boekjaar	het boekjaar van de vereniging
complex	het gehele gebied dat in de splitsing is betrokken

Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026



eigenaar	de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privégedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt
gebruiker	degene die als huurder, onderhuurder of anderszins, anders dan krachtens een semi openbaar recht, het gebruik van het privégedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek
gemeenschap	de in de splitsing betrokken goederen
gemeenschappelijke gedeelten	die gedeelten van het complex en/of de grond, voor zover betrokken in de splitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt
gemeenschappelijke zaken	alle zaken, voor zover betrokken in de splitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i
grond	(het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken
huishoudelijk reglement	het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement
jaarrekening	de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting
jaarverslag	het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid
kavelpaspoort	het bij elk appartementsrecht behorende document met onder meer situatietekening van de woning en het inrichtingsplan

Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026



ondersplitsing	een bij akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementenrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek
privégedeelte	het gedeelte of de gedeelten van het terrein voor zover die blijkens de akte bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt
raad van commissarissen	de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek
reglement	het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars
reglement van de splitsing	het voor de splitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement
reservefonds	het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek
vereniging	de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek
vergadering	de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek
voorzitter	de voorzitter van de vergadering
wadi	de bufferings- en infiltratievoorzieningen op het complex die bestemd zijn voor de tijdelijke opvang van hemelwater

4. Dit huishoudelijk reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers. Waar in dit huishoudelijk reglement van de eigenaar wordt gesproken, wordt daaronder voor zoveel aan de orde mede verstaan de gebruiker.



5. eigenaren en gebruikers worden geacht bekend te zijn met de inhoud van dit huishoudelijk reglement.

6. Dit huishoudelijk reglement is in rang ondergeschikt aan de splitsingsakte. Bij eventuele strijdigheid tussen de splitsingsakte en dit huishoudelijk reglement, gaat het bepaalde in de splitsingsakte vóór.

Gebruiksvoorschriften

Artikel II. Gemeenschappelijke gedeelten

1. Het gemeenschappelijke terrein en bijzonder gemeenschappelijk binnen het project Buitenwaard wordt in stand gehouden overeenkomstig de inrichtingsprincipes en het beplantingsplan, zoals opgenomen in bijlage 4.
2. Privacy is een belangrijk gemeenschappelijk belang waar alle bewoners waarde aan hechten. Dit vormt een essentieel uitgangspunt van het beplantingsplan en weegt zwaar mee bij de inrichting en behoud ervan.
3. De gemeenschappelijke gedeelten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, behoudens voor zover een betreffend gedeelte van het complex daartoe uitdrukkelijk mocht zijn aangewezen.
4. Eigenaars onthouden zich van het bevuilden of beschadigen van de gemeenschappelijke gedeelten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of andere afbeeldingen. De eigenaar die daarmee in strijd handelt, accepteert op voorhand dat deze de kosten van herstel en/of reiniging door de beheerder aan de vereniging dient te vergoeden, indien het bestuur daartoe besluit.
5. Het is eigenaars verboden gemeenschappelijke zaken te gebruiken of bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen voor welk doel ook van de gemeenschappelijke voorzieningen. Op verzoek van een eigenaar kan de vergadering toestemming verlenen tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van een elektrisch oplaadpunt bij parkeerplaatsen (indien aanwezig). Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
6. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen binnen het complex en op de daartoe bestemde tijdstippen te worden aangeboden, op de door het bestuur te bepalen wijze. O.a. grof vuil, papier, glas en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het daartoe door de gemeente Heerhugowaard aangewezen depot.
7. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de vereniging te vergoeden.

Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026



8. Het is niet toegestaan vochtig hygiënapapier, damesverband, papieren luiers, maar ook chemische- en vetproducten in het riool te lozen en kan verstoppingen veroorzaken aan het gemeenschappelijk riool en vuilwaterpomp.
9. Het is niet toegestaan zaken binnen het complex onbeheerd achter te laten, meer in het bijzonder niet voor zover die kunnen leiden tot verontreiniging dan wel een bedreiging kunnen vormen voor de veiligheid van personen, dieren en/of de omgeving.
10. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning tot verwijdering kunnen (doen) overgaan en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de vereniging te vergoeden.

Artikel III. Veiligheid

1. Iedere eigenaar dient zich te allen tijde aan de door de vereniging vastgestelde veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
2. Eigenaren en gebruikers zijn te allen tijde gehouden de onbelemmerde bereikbaarheid van alle delen van het complex voor hulp- en soortgelijke diensten te waarborgen.
3. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het complex aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen.
4. Iedere eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.
5. Iedere eigenaar is gehouden het bestuur zo spoedig als mogelijk te informeren over hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het complex, van welke aard ook.
6. Op algemene parkeerplaatsen en het openbare terrein is het niet toegestaan campers, caravans, aanhangwagens, bootwagens en dergelijke te parkeren of te stallen voor een periode van langer dan in totaal 3 weken per jaar.

Artikel IV. Gebruik van privégedeelten

Verklaring

1. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig en schriftelijk te informeren over ingebruikgeving en/of verhuur van diens privégedeelte. Daartoe dient gebruik gemaakt te worden van de verklaring als bedoeld in artikel 35 van de splitsingsakte, waarvan **het model als bijlage 1** aan dit huishoudelijk reglement is gehecht.
2. De in het eerste lid bedoelde verklaring dient voorafgaande aan, doch uiterlijk bij het sluiten van de huur- en/of gebruiksovereenkomst door de gebruiker te zijn ondertekend, waarbij een getekend exemplaar door de eigenaar onverwijld aan het bestuur dient te worden overhandigd.
3. Het gebruiken of doen gebruiken van een privégedeelte in strijd met de wet, de goede zeden en/of de openbare orde is niet toegestaan. Als dergelijk verboden gebruik wordt



onder meer begrepen het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie.

Specifieke veiligheidsvoorschriften

4. Het is verboden in privégedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, meer dan geringe hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om de opstallen en belendingen.
5. Open vuur is toegestaan indien zulks geen gevaar of onredelijke hinder veroorzaakt.
6. Het bestuur kan in het kader van de algemene veiligheid een algeheel verbod van open vuur afkondigen, dus inclusief de privégedeelte. Dit algehele verbod kan aan de orde zijn in geval van (extreme) droogte en verhoogd risico's op bos- en of gras brand, waarbij de algehele veiligheid in gevaar komt.
7. Auto's en andere voertuigen dienen geparkeerd te worden in de daarvoor bestemde vakken (indien aanwezig). Het is binnen het complex niet toegestaan campers, caravans, travelsleepers, aanhangwagens en dergelijke te parkeren of stallen voor een aaneengesloten periode van meer dan 168 uur.
8. Het is niet toegestaan binnen het complex te jagen, fauna te verjagen en/of flora (bewust) te beschadigen, behoudens normaal toegestaan onderhoud.

(Huis)dieren

9. Het houden van huisdieren is toegestaan, mits dit niet leidt tot overlast of hinder voor medebewoners of schade aan gemeenschappelijke, privé en bijzonder gemeenschappelijk gedeelte.
10. Het houden van katten als huisdier wordt in dit gebied afgeraden, gelet op de mogelijke negatieve gevolgen voor de lokale flora en fauna, de gemeenschappelijke tuinen en het woongenot van medebewoners.
 - Andere eigenaren of bewoners hebben het recht om op hun eigen terrein of op het aan hen toegewezen bijzonder gemeenschappelijk op zorgvuldige wijze maatregelen te treffen om katten te weren, mits daarbij geen schade of letsel aan het dier wordt toegebracht.
11. Klachten over overlast door huisdieren kunnen worden gemeld bij het bestuur van de VvE, dat hierover kan bemiddelen en zo nodig passende maatregelen kan treffen. Indien een (huis)dier overlast bezorgt, kan het bestuur uit eigen beweging of op verzoek een of meer leden van de vereniging de eigenaar van dat dier verplichten om maatregelen te nemen, waaronder het accepteren van een (gedeeltelijk) verbod op het hebben ervan. Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het bestuur aan de eigenaar bekend gemaakt en treedt na vier (4) weken in werking. De eigenaar kan gedurende vier (4) weken na de dag waarop de eigenaar van de maatregel kennis heeft genomen of heeft kunnen nemen beroep tegen de maatregel instellen bij de vergadering. Het instellen van beroep geschiedt



door middel van een schriftelijk beroepschrift gericht aan de vergadering, in te dienen bij het bestuur. Het instellen van beroep schorst de maatregel totdat de vergadering op het beroep heeft beslist. De maatregel treedt in werking voor zover deze door de vergadering bij normaal meerderheidsbesluit wordt bekrachtigd. De vergadering is bevoegd aan haar besluit nadere, redelijke voorwaarden te verbinden.

12. Het is niet toegestaan om (huis)dieren los te laten lopen op gemeenschappelijke terreinen, paden en parkeerplaatsen. Honden dienen altijd aangelijnd te zijn en uitwerpselen dienen direct te worden opgeruimd door de eigenaar of begeleider en te deponeren in de eigen afvalbak.
13. Eigenaren zijn volledig aansprakelijk voor schade of hinder veroorzaakt door hun (huis)dieren aan gemeenschappelijke eigendommen of eigendommen van andere bewoners.
14. Het houden van bijzondere of gevaarlijke dieren (zoals reptielen, roofdieren of hondenrassen die op een gemeentelijke of landelijke risicolijst staan) is uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.

Graafwerkzaamheden

15. Het uitgraven van zwembaden of het verrichten van andere meer dan geringe graafwerkzaamheden zijn zonder toestemming van de beheerder niet toegestaan.
16. In en op de kavel alsmede het (bijzonder gemeenschappelijk) gedeelte kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn. Alvorens de eigenaar graafwerkzaamheden doet, dient eigenaar zich te informeren over de ligging. Eigenaar is ten alle tijden zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor schade als gevolg van graafwerkzaamheden aan kabel en leidingen.

Erfafscheidingen

17. Erfafscheidingen en (toegangs)poorten mogen uitsluitend worden geplaatst binnen dan wel op de begrenzing van het te privégedeelte conform in bijlage 2 aangegeven voorschriften.
18. Erfafscheidingen die op de begrenzing van het privégedeelte zijn geplaatst, kunnen door of in opdracht van het bestuur aan de buitenzijde (vanaf het mandelig en bijzonder gemeenschappelijk gedeelte) worden onderhouden, op hoogte worden gehouden en voor zoveel nodig gesnoeid, onverminderd de (onderhouds)verplichting van de betreffende eigenaar.
19. Indien een erfafscheiding op de begrenzing van het te privégedeelte wordt geplaatst, dan wordt die begrenzing nauwgezet gevolgd en bevindt het hart van de afscheiding zich steeds op de grenslijn.
20. Voor de toe te passen erfafscheiding gelden, naast het bepaalde in dit huishoudelijk reglement, ook de specifieke regels zoals omschreven en vastgelegd in de bijlage 2 bij dit huishoudelijk reglement. Het is de eigenaren niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van het bestuur of de vereniging hiervan af te wijken.
21. Tenzij anders is bepaald, gelden voor erfafscheidingen de navolgende maximale hoogtes:



- 1,5 m1, voor zover deze vóór dan wel op en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van een woning is geplaatst;
- 1,8 m1 erfafscheidingen, voor zover deze zijn geplaatst op dan wel binnen de begrenzing van het privégedeelte, deze zich bevinden op een afstand van tenminste 1,00 m1 achter de voorgevelrooilijn (loodrecht gemeten) en deze niet evenwijdig aan de voorgevelrooilijn lopen ten behoeve van de rijwoningen en 2[^]1 kap
- 2,5 m1 erfafscheidingen, voor zover deze zijn geplaatst op dan wel binnen de begrenzing van het privégedeelte, deze zich bevinden op een afstand van tenminste 1,00 m1 achter de voorgevelrooilijn (loodrecht gemeten) en deze niet evenwijdig aan de voorgevelrooilijn lopen ten behoeve van de villa's.

22. In afwijking van en in aanvulling op het elders in dit huishoudelijk reglement bepaalde, gelden voor de erfafscheidingen op het complex van de VvE Buitenwaard de navolgende bijzondere bepalingen:

- de erfafscheidingen kunnen uitsluitend bestaan uit haagbeuken, dan wel de door het bestuur vastgestelde soorten, waarbij voor de verdeling en locatie daarvan de tekening wordt aangehouden zoals die is opgenomen in bijlage 2;
- de maximale hoogte van de hagen volgens bijlagen 3, situatietekening.
- welke hagen tot de binnen- respectievelijk buitenzijde behoren, is nader geduid in bijlage 2.
- Eigenaren zijn verantwoordelijk voor het jaarlijks onderhoud en de periodieke snoei van de hagen op hun perceel (ook bovenzijde en zijde in openbare terrein). Indien een eigenaar nalaat dit onderhoud uit te voeren, kan het bestuur de betreffende eigenaar daarop aanspreken. Indien noodzakelijk, is het bestuur bevoegd om – hetzij zelf, hetzij door derden in opdracht van het bestuur – het onderhoud aan de bovenzijde en buitenzijde van de hagen namens de eigenaar te laten uitvoeren. Dit gebeurt met inachtneming van de bepalingen uit het kavelpaspoort en conform de onder a, b en c genoemde voorwaarden. De kosten hiervan komen voor rekening van de betreffende eigenaar.

23. Beplantingen en houtopstanden binnen het te privégedeelte dienen door de eigenaar deugdelijk te worden onderhouden en in stand gehouden.

Inrichting en verharding privé- en bijzonder gemeenschappelijk gedeelte

24. Het verhard oppervlak binnen het privégedeelte mag maximaal 10% van het kaveloppervlak bedragen, met een minimum van 30 m², conform de richtlijnen van het kavelpaspoort.
25. Verharding buiten het terras dient bij voorkeur te bestaan uit staptetegels of halfopen materialen (zoals waterdoorlatend granulaat) die passen binnen de natuurlijke uitstraling van het terrein. Volledig gesloten bestrating is niet toegestaan.



26. Verharding naar o.a. de voordeur en berging mag bestaan uit gesloten bestrating.

Voorkomen van hinder en overlast

26. Eigenaren en bewoners dragen zorg voor een prettig en leefbaar woonklimaat binnen het terrein van de Vereniging van Eigenaars.
27. Het is niet toegestaan om activiteiten te verrichten die onredelijke hinder of overlast veroorzaken voor medebewoners, zoals hinder door geluid, trillingen, rook, geur, of vergelijkbare invloeden.
28. Onder overlast wordt mede verstaan het veelvuldig, langdurig of buitensporig verspreiden van rook of geur, bijvoorbeeld door roken, open vuur, houtstook, barbecueën of vergelijkbare handelingen, indien dit merkbaar tot hinder bij medebewoners leidt.
29. Eigenaren en bewoners worden geacht redelijke maatregelen te nemen om hinder voor anderen te beperken of te voorkomen.
30. In geval van geschillen of klachten over hinder of overlast wordt in eerste instantie onderling overleg aanbevolen. Indien nodig kan het bestuur van de VVE bemiddelen of handhavend optreden conform de bepalingen van het reglement en de splitsingsakte.

Artikel V. Onderhoud privé- en bijzonder gemeenschappelijk gedeelte

1. Eigenaren aan wie bijzonder gemeenschappelijk gedeelte is toegewezen, zijn verplicht dit terrein te beheren en te onderhouden conform het door de Vereniging van Eigenaars vastgestelde onderhoudsplan.
2. Het bijzonder gemeenschappelijk gedeelte is bedoeld om als aaneengesloten natuurgroen/bos te fungeren. Het recreatief gebruik van dit gedeelte door de eigenaar (zoals zitten of wandelen) is vanzelfsprekend toegestaan, mits de natuurlijke uitstraling en de openheid van het landschap behouden blijven.
3. Om dit groene karakter te beschermen, gelden de volgende regels:
 - a. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van het bestuur wijzigingen aan te brengen in de indeling, hoogtes of het ontwerp van het terrein.
 - b. Het oprichten van vaste bouwwerken, schuttingen, overkappingen of permanente speeltoestellen is niet toegestaan.
Uitzondering: Ter waarborging van de veiligheid van kinderen en huisdieren is het plaatsen van een transparant schapenhekwerk (kastan Jehout) toegestaan, mits dit een maximale hoogte heeft van 80 cm en landschappelijk wordt ingepast.
 - c. Het plaatsen van losse voorwerpen (zoals tuinmeubilair, parasols of speelattributen) is toegestaan gedurende het gebruik van de dag. Na gebruik dienen deze zaken op het eigen



privéterras of inpandig te worden opgeborgen, zodat het boslandschap vrij blijft van obstakels.

d. Het is niet toegestaan de ondergrond te verharderen of half te verharderen (bijv. tegels of grind), anders dan reeds bij oplevering aanwezig.

e. Aanvullende beplanting binnen het bijzonder gemeenschappelijk gedeelte is toegestaan, mits deze in overeenstemming is met de bestaande inrichting (inheemse soorten) en geen hinder veroorzaakt aan de omgeving.

4. De VvE zal voor het gebruik van dit bijzonder gemeenschappelijk gedeelte geen huur incasseren.
5. Eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van hun privétuin.
6. De vlonders die bij de villa's zijn geplaatst, maken deel uit van het privétuin van de betreffende villa. De eigenaar van de woning is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de vlonder.
7. Eigenaren kunnen het onderhoud uitbesteden aan een deskundige derde (zoals een hovenier). De eigenaar blijft daarbij eindverantwoordelijk voor de naleving van het onderhoudsplan.

Artikel VI. Herstel van gebreken en afwijkingen

Herstel van gebreken of afwijkingen

1. Indien bij inspectie of op andere wijze wordt vastgesteld dat sprake is van gebreken, schade of afwijkingen aan het gemeenschappelijk buitenterrein of het aan een eigenaar toegewezen (bijzonder gemeenschappelijk) gedeelte, die het gevolg zijn van nalatig onderhoud, onoordeelkundig gebruik of handelen in strijd met dit reglement of de splitsingsakte, is de betreffende eigenaar verplicht om deze gebreken of afwijkingen op eigen kosten te (laten) herstellen.
2. Het bestuur stelt de betreffende eigenaar schriftelijk op de hoogte van de noodzakelijke herstelmaatregelen en geeft daarbij een termijn aan waarbinnen herstel moet plaatsvinden. Deze termijn bedraagt in beginsel vier (4) weken, tenzij omstandigheden zoals seizoensgebonden werk, droogte, ongediertebestrijding of plantseizoenen een langere termijn noodzakelijk maken. In dat geval wordt een redelijke, aangepaste termijn vastgesteld.
3. Indien herstel niet binnen de gestelde termijn is uitgevoerd en geen uitstel is verleend, is het bestuur bevoegd om het herstel op kosten van de betreffende eigenaar te (laten) uitvoeren. De daaraan verbonden kosten zijn direct opeisbaar en verhaalbaar op de betreffende eigenaar.
4. In geval van gebreken die leiden tot een acuut veiligheidsrisico of schade aan gemeenschappelijke voorzieningen, is het bestuur bevoegd zonder nadere



ingebrekestelling direct maatregelen te (laten) nemen. Indien de oorzaak aan een eigenaar is toe te rekenen, komen de kosten hiervan voor diens rekening.

Artikel VII. Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht

1. Het bestuur kan bij overtreding van het hiervoor bepaalde in de artikelen 2 tot en met 4 de overtreder waarschuwen en daarbij een termijn stellen om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken.
2. Onverminderd het in de splitsingsakte bepaalde, stelt de vergadering het bedrag van boetes vast, die kunnen worden opgelegd bij overtreding van bepalingen van dit huishoudelijk reglement. Indien vaststelling daarvan nog niet door de vergadering heeft plaatsgevonden, komt de bevoegdheid daartoe aan het bestuur toe en zal de vergadering die bij een daarop volgende vergadering kunnen aanpassen of anderszins wijzigen.
3. Het bestuur kan aan de overtreder per overtreding een boete opleggen tot het maximum van het krachtens het vorige lid bepaalde boetebedrag. Het bestuur is bevoegd het opleggen van een of meer boetes te delegeren aan de beheerder.
4. Ieder eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de vereniging lijdt als gevolg van een overtreding van dit huishoudelijk reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.
5. Boetes en schades krachtens dit huishoudelijk reglement zijn direct verschuldigd en opeisbaar door de vereniging. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade eventueel vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de vereniging ook is uitgesloten.

Artikel VIII. Beheer en administratie

Artikel 6. Algemene ledenvergadering

1. Vergaderingen zullen in beginsel niet vóór 09:00 en niet ná 20:00 aanvangen en zullen plaatsvinden op een door het bestuur te bepalen locatie, bij voorkeur op of in de directe omgeving van het gebied.
2. De voorzitter opent, schorst en sluit de vergadering. De voorzitter bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld en leidt de vergadering.
3. De voorzitter kan toestaan, dat spreekgerechtigden via communicatieapparatuur (telefoon, internet) de vergadering volgen. Stemmen kunnen niet buiten de vergadering worden uitgebracht, tenzij anders bepaald.
4. De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijzen:

Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026



- a. *schriftelijk met stembiljetten op naam;*
 - b. *per handopsteking;*
 - c. *op afroep.*
5. Volmachten worden door de voorzitter slechts geldig verklaard indien deze voor aanvang van de vergadering aan de voorzitter worden overhandigd en voorzien zijn van een kopie van een geldig legitimatiebewijs van het lid van de vereniging dat de volmacht vertrekt heeft. Indien een rechtspersoon appartementsgerechtigde is, dient de volmacht te zijn voorzien van een uittreksel uit het handelsregister dan niet ouder is dan 6 maanden en een legitimatiebewijs van de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de betreffende rechtspersoon.
6. De voorzitter kan een modelvolmacht vast stellen, mits de volmachtgever de mogelijkheid behoudt een algemene of een bijzondere volmacht, al dan niet met steminstructie te geven.

Artikel IX. VvE Beheerder

1. Spires B.V., zetelend in de gemeente Obdam treedt aankomende 10 jaar op als bestuurder van de vereniging en vertegenwoordigt als zodanig (mede) de vereniging. Eigenaren en gebruikers zijn gehouden het functioneren van de vereniging waar aan de orde in acht te nemen en zo nodig te faciliteren.
2. Spires B.V. is door de vereniging belast met de administratie en de eigenaren zullen waar nodig medewerking daaraan verlenen, bijvoorbeeld door het beantwoorden van vragen, verschaffen van benodigde informatie en/of het overleggen van benodigde stukken of bewijsmiddelen.

Artikel X. Kascommissie

1. De vergadering kan een kascommissie benoemen bestaande uit tenminste twee personen die geen deel van het bestuur uitmaken en ook niet anderszins met het beheer of de administratie van de vereniging zijn belast.
2. De kascommissie werkt in opdracht van de vergadering en is onafhankelijk van het bestuur en een eventuele beheerder.
3. De kascommissie onderzoekt de financiële administratie van de vereniging en beoordeelt de jaarlijks de concept begroting en exploitatierekening van de vereniging. Voordat de vergadering daarover stemt brengt de kascommissie schriftelijk verslag omtrent haar bevindingen uit aan de vergadering.
4. Het bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door de kascommissie gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgevraagd de kas, recente bankafschriften en online bankgegevens te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging op eerste verzoek ter beschikking te stellen.



Artikel XI. Betalingsverzuim

1. Indien een eigenaar niet voldoet aan diens verplichting om tijdig enig aan de vereniging verschuldigd bedrag te voldoen, kan het bestuur de betreffende eigenaar schriftelijk aanmanen en alsnog een termijn verlenen van 8 dagen om alsnog het verschuldigde te voldoen. Het bestuur is alsdan gerechtigd een bedrag aan administratiekosten van ten hoogste € 50,- of een ander door de vergadering te bepalen bedrag per verschuldigde (termijn-)betaling in rekening te brengen in aanvulling op het verschuldigde bedrag.
2. Indien de betreffende eigenaar na 20 dagen na de schriftelijke aanmaning nog niet betaald heeft is het bestuur gerechtigd de incasso van het verschuldigde uit te besteden aan een daarin gespecialiseerde derde, zoals een deurwaarder, advocaat of incassobureau. Ingeval van doorlopende betalingsachterstanden kunnen opvolgende betalingsachterstanden direct uit handen gegeven worden.

Artikel XII. Indexering vastgestelde boetes en andere bedragen

1. De bij of krachtens de splitsingsakte vastgestelde boete- en andere bedragen die door eigenaren en/of gebruikers verschuldigd zijn of kunnen worden, worden jaarlijks verhoogd met het inflatiepercentage.
2. Met het in het vorige lid genoemde inflatiepercentage wordt bedoeld op het gemiddelde van de over de laatste vijf kalenderjaren, onmiddellijk voorafgaande aan de datum van 1 januari, ieder jaar in januari in de Staatscourant bekendgemaakte percentages, waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd.

Artikel XIII. Ingangsdatum, bekendmaking

1. Dit huishoudelijk reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling.
2. Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement is aan alle eigenaren ter beschikking gesteld, ligt ter inzage bij het bestuur en is, indien beschikbaar, gepubliceerd op een door het bestuur opgegeven website.

Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaars, op de datum als vermeld op het separaat bij te voegen handtekeningpagina.

Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026



Bijlage 1: model huurders- / gebruikersverklaring

GEbruikersVERKLARING Buitenwaard

Hierbij verklaart/verklaren hierbij:

Voornamen en naam :

Legimitatiebewijs :

Appartementsindex :

Huisnummer :

- ✓ bekend te zijn met de splitsingsakte, het huishoudelijk reglement en eventuele andere voor de vereniging vastgestelde regels, inclusief de daaruit mogelijk voortvloeiende gebruiksbeperkingen;
- ✓ dat hij/zij de bepalingen van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op hem betrekking (kunnen) hebben, te allen tijde zal naleven.
- ✓ dat de ondergetekende ermee bekend is, dat deze verklaring geacht wordt ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na deze verklaring worden genomen respectievelijk zijn vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens hem in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

_____ (plaats), _____ (datum)

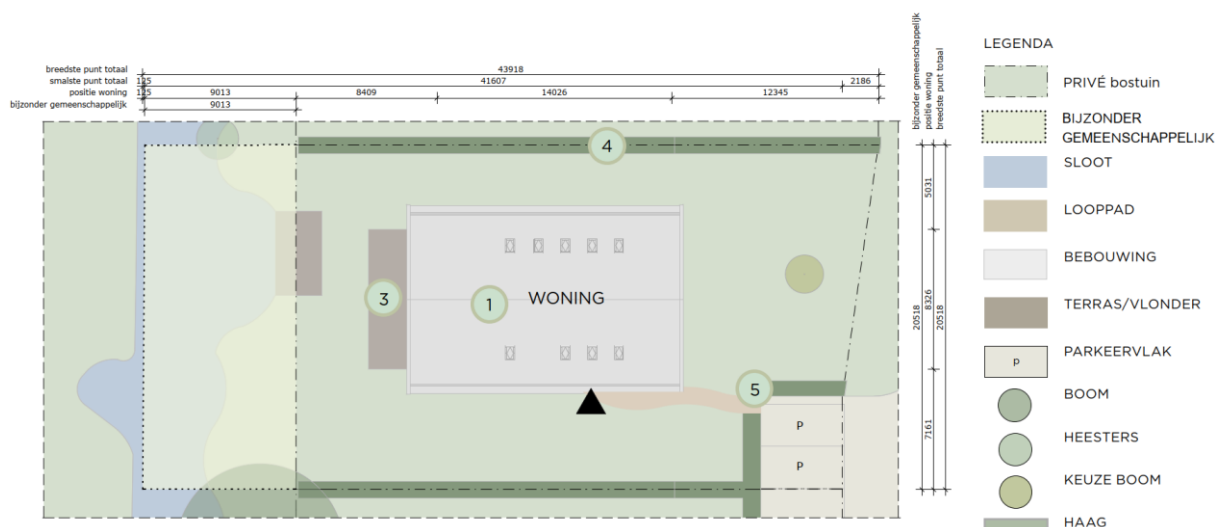
Handtekening

Naam:



Bijlage 2: Erfafscheidingen

Om het concept binnen Buitenwaard optimaal tot zijn recht te laten komen is bewust gekozen om de grenzen van het door eigenaren vrij in te vullen vlak (het zogenaamde 'privégedeelte') weliswaar helder te duiden, maar tegelijkertijd zoveel mogelijk op te laten gaan in het bos. Het te privégedeelte wordt ruimtelijk begrensd door haagbeuken, heesters en of sloten. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van een willekeurig kavelpaspoort en dient uitsluitend ter illustratie:



Het te privégedeelte is als het ware uitgesneden uit het licht glooiende landschap buiten dat vlak. De heestergroepen zijn zo gepositioneerd dat ze enerzijds privacy bieden en dat anderzijds doorzichten naar het bos(landschap) buiten de eigen kavel gewaarborgd blijven. Op die manier kan vanuit de woning het 'wonen in het bos' optimaal worden ervaren. Wanneer het toch wenselijk is om erfafscheiding aan te brengen, dient dit gebeuren binnen het gedachtengoed van het concept van Buitenwaard. Keuzes van eigenaren worden in overleg met hun burens gemaakt en staan ten dienste van het gehele concept.

Bij het plaatsen van erfafscheidingen gelden enkele regels. Deze zijn ten opzichte van het huishoudelijk reglement verduidelikend en deels aanvullend bedoeld; bij strijdigheid tussen deze bijlage en het huishoudelijk reglement gaat het huishoudelijk reglement vóór.

Die regels zijn de volgende:

1. Eigenaren mogen binnen of op de grens van het privégedeelte een erfafscheiding aanbrengen.
2. In algemene zin worden natuurlijke begrenzingen gecreëerd. Eventueel kan in beplanting een ondersteuning worden verwerkt. De ondersteuning is daarbij nooit hoger dan de beplanting.
3. Erfafscheidingen voldoen aan de navolgende criteria:
 - Hekwerken van natuurlijke materialen, zoals:
 - gevlochten natuurproducten;

Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026



- wilgentakkenschermen;
 - takkenril;
 - boomstammen of -stronken
 - en andere soortgelijke materialen.
- Begroeiing/struiken en planten die zijn geplaatst begrenzings zijn passend in het landschap. Hierbij geldt dat te allen tijde inheemse soorten worden toegepast, zoals:

Meidoorn	Hondsroos
Bittere wilg	Inheemse vogelkers
Haagbeuk	Rode kornoelje
Egelantier	Sleedoorn
Gelderse Roos	Witte kardinaalsmuts
Gewone hazelaar	Hulst

4. De navolgende erfafscheidingen zijn in geen enkel geval toegestaan binnen het gehele (privé en bijzonder gemeenschappelijk gedeelte) VvE Buitenwaard:
 - traditionele schuttingen, houten schermen, dichte planken en soortgelijke schuttingen;
 - stalen (spijlen)hekwerken en of staafmathekwerken, zonder voldoende begroeiing;
 - alle gebiedsvreemde beplanting, zoals coniferen, laurier en/of olijfwilg.
5. Erfafscheidingen die op de begrenzing van het privégedeelte worden geplaatst, volgen die grens nauwgezet en het hart van de afscheiding staat dan steeds op de (fictieve) grenslijn.
6. De maximale hoogtematen worden overal in acht genomen.
7. Groene en/of groenblijvende erfafscheidingen van levend materiaal (zoals hagen) moeten periodiek worden teruggesnoeid naar de maximale hoogte. Op grond van het huishoudelijk reglement kan snoei aan de buitenzijde en aan de bovenzijde ook door of in opdracht van het bestuur geschieden, wat eigenaren ook moeten dulden.
8. Het is de eigenaren toegestaan om op de overgang van het openbare gedeelte naar privégedeelte vlak een hekwerk, draaiport of soortgelijke voorziening te plaatsen, mits:
 - a. deze de maximale hoogtemaat van 1 (één) meter niet overschrijdt;
 - b. deze een transparant karakter heeft;
 - c. en het materiaalgebruik in overeenstemming is met de overige erfafscheidingen.
11. De hoogtes van de betreffende erfafscheidingen zijn weergegeven in bijlagen 3.
12. Eigenaren zijn verantwoordelijk voor het jaarlijks onderhoud en de periodieke snoei van de hagen op hun perceel (ook bovenzijde en zijde in openbare terrein). Indien een eigenaar nalaat dit onderhoud uit te voeren, kan het bestuur de betreffende eigenaar daarop aanspreken. Indien noodzakelijk, is het bestuur bevoegd om – hetzij zelf, hetzij door derden in opdracht van het bestuur – het onderhoud aan de bovenzijde en buitenzijde van de hagen namens de eigenaar te laten uitvoeren. Dit gebeurt met inachtneming van de bepalingen uit het kavelpaspoort en conform de onder a, b en c genoemde voorwaarden. De kosten hiervan komen voor rekening van de betreffende eigenaar.

Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026



Bijlage 3: Situatietekening erfafscheidingen



Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026



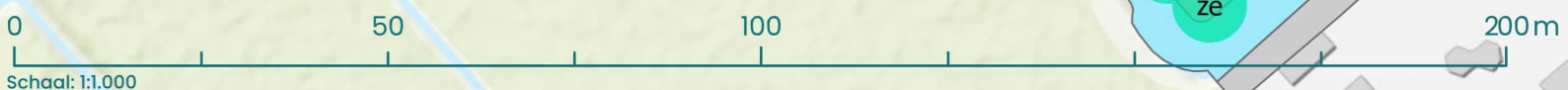
Bijlage 4: beplatingsplan

Bepantingsplan Bomen

2025-007 Waarderhout



concept
21-10-2025



- Legenda**
- boswilg (sc)
 - kraakwilg (kw)
 - walnoot (no)
 - witte abeel (ab)
 - zoete kers (zk)
 - zomereik (zei)
 - zwarte els (ze)
 - haagbeuk (hb)

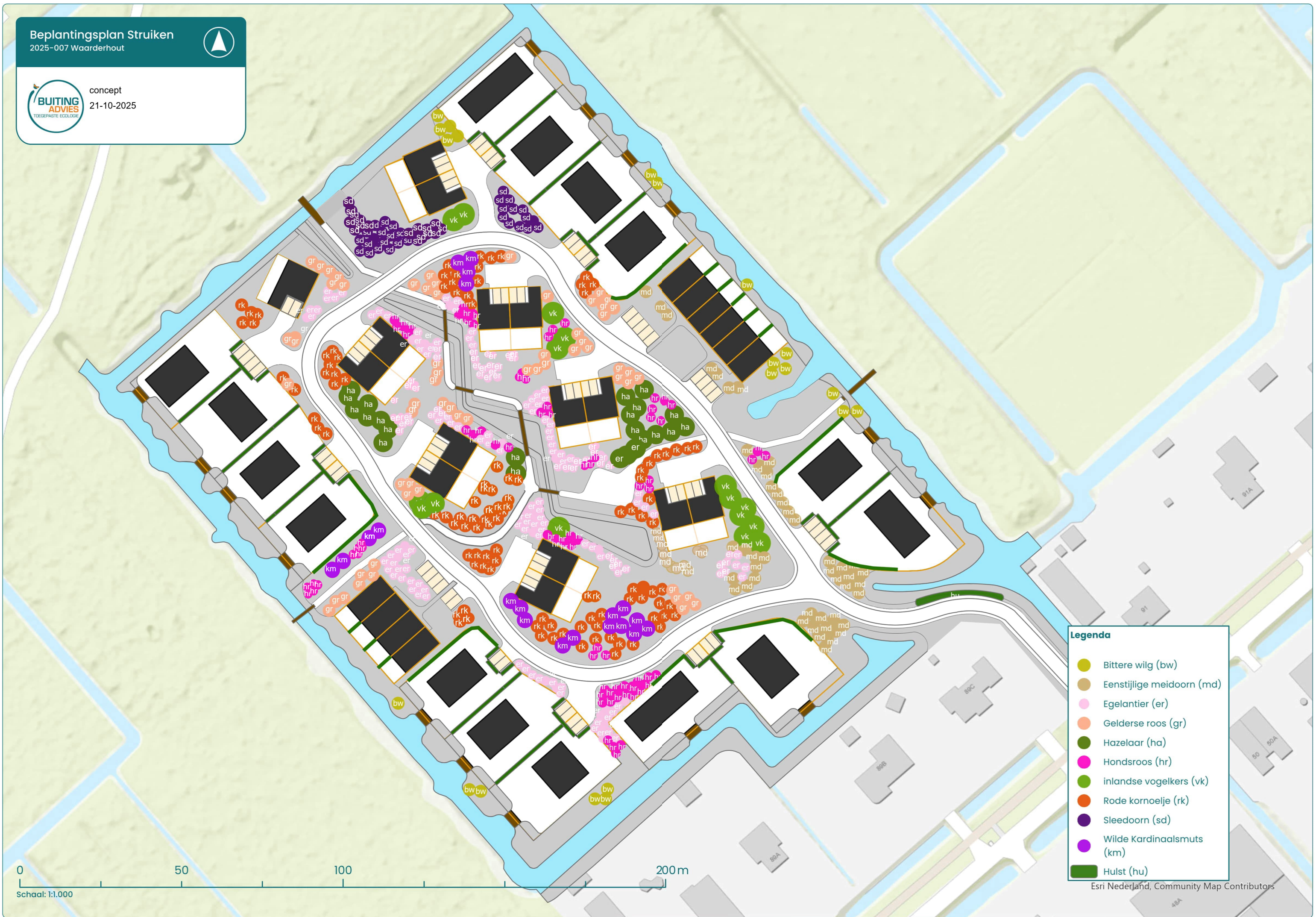
Esri Nederland, Community Map Contributors

Bepplantingsplan Struiken

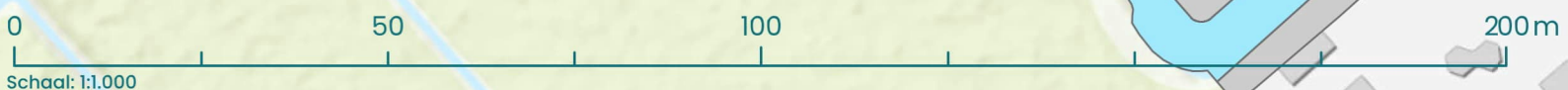
2025-007 Waarderhout



concept
21-10-2025



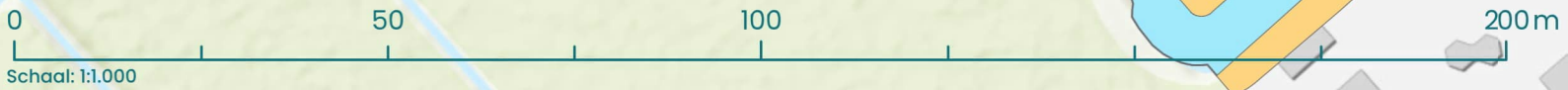
- Legenda**
- Bittere wilg (bw)
 - Eenstijlige meidoorn (md)
 - Egelantier (er)
 - Gelderse roos (gr)
 - Hazelaar (ha)
 - Hondsroos (hr)
 - inlandse vogelkers (vk)
 - Rode kornoelje (rk)
 - Sleedoorn (sd)
 - Wilde Kardinaalsmuts (km)
 - Hulst (hu)



Bepplantingsplan
2025-007 Waarderhout



concept
21-10-2025



Schaal: 1:1.000

Legenda	
	Kruidrijk grasland
	Nectar onder het mes
	Struiken
	Brug/Houtenplaten/vlonders
	Riet
	Water

Esri Nederland, Community Map Contributors

Locatie Keuzeboom
2025-007 Waarderhout



concept
21-10-2025



0 50 100 200m
Schaal: 1:1.000

Legenda

- Locatie Keuzeboom

Esri Nederland, Community Map Contributors

Opgaande beplanting
2025-007 Waarderhout



concept
21-10-2025



Schaal: 1:1.000

Legenda

- Kruidenrijk grasland
- Nectar onder het mes
- Struiken
- Brug/Houtenplaten/vlonders
- Riet
- Water
- Bomen
- Struiken

Esri Nederland, Community Map Contributors

3 | Soortenlijsten

3.1 | Soortenlijst Bomen

Soort	Wetenschappelijke naam
Boswilg	<i>Salix caprea</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Kraakwilg	<i>Salix fragilis</i>
Walnoot	<i>Juglans regia</i>
Witte abeel	<i>Populus alba</i>
Zoete kers	<i>Prunus avium</i>
Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>

3.2 | Soortenlijst Struiken

Soort	Wetenschappelijke naam
Bittere wilg	<i>Salix purpurea</i>
Eenstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Egelantier	<i>Rosa rubiginosa</i>
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>
Gewone Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>
Inheemse vogelkers	<i>Prunus padus</i>
Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>
Wilde Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>

3.3 | Hagen

De 120cm en 180cm slaat op de hoogte dat de hagen gesnoeid worden. De aantallen zijn berekend op dat de bosplantsoen (1+2) haagbeuken 15cm uit elkaar worden geplant.

Soort

Haagbeuk 120cm

Haagbeuk 180cm

Haagbeuk 250cm

3.4 | Oppervlakte graslanden

Type	Zaadmengsel
Nectar onder het mes	Nectar onder het mes
Kruidenrijk grasland	Kruidenrijk grasland
Gras oever	Wadi beplanting
Wadi	Wadi beplanting

3.5 | Soortenlijst graslanden

3.5.1 | Nectar onder het mes

Madeliefje

Pinksterbloem

Klein streepzaad

Gewone reigersbek

Gewoon biggenkruid

Gewone rolklaver

Hopklaver

Smalle weegbree

Gewone brunel

Kruipende boterbloem

Schapenzuring

Vertakte leeuwentand

Kleine klaver

Rode klaver

Witte klaver

Gewone ereprijs

3.5.2 | Wadi beplanting

Duizendblad

Wilde bertram

Gewoon barbarakruid

Knoopkruid

Groot streepzaad

Klein streepzaad

Peen

Slangenkruid

Gewone reigersbek
Glad walstro
Sint-Janskruid
Gewoon biggenkruid
Gewone margriet
Gewone rolklaver
Moerasrolklaver
Gewone veldbies
Grote kattenstaart
Muskuskaasjeskruid
Middelste teunisbloem

Smalle weegbree
Gewone brunel
Scherpe boterbloem
Grote ratelaar
Vertakte leeuwentand
Dagkoekoeksbloem
Echte koekoeksbloem
Vogelmuur
Gele morgenster
Hazenpootje

3.5.3 | Kruidenrijk grasland

Duizendblad
Geel walstro
Gewoon biggenkruid
Gewone margriet
Gewone rolklaver
Gewone veldbies
Hopklaver
Wilde marjolein
Muizenoor

Smalle weegbree
Kleine pimpernel
Gulden sleutelbloem
Gewone brunel
Scherpe boterbloem
Hazenpootje
Vertakte leeuwentand
Witte klaver

Speeltoestellen

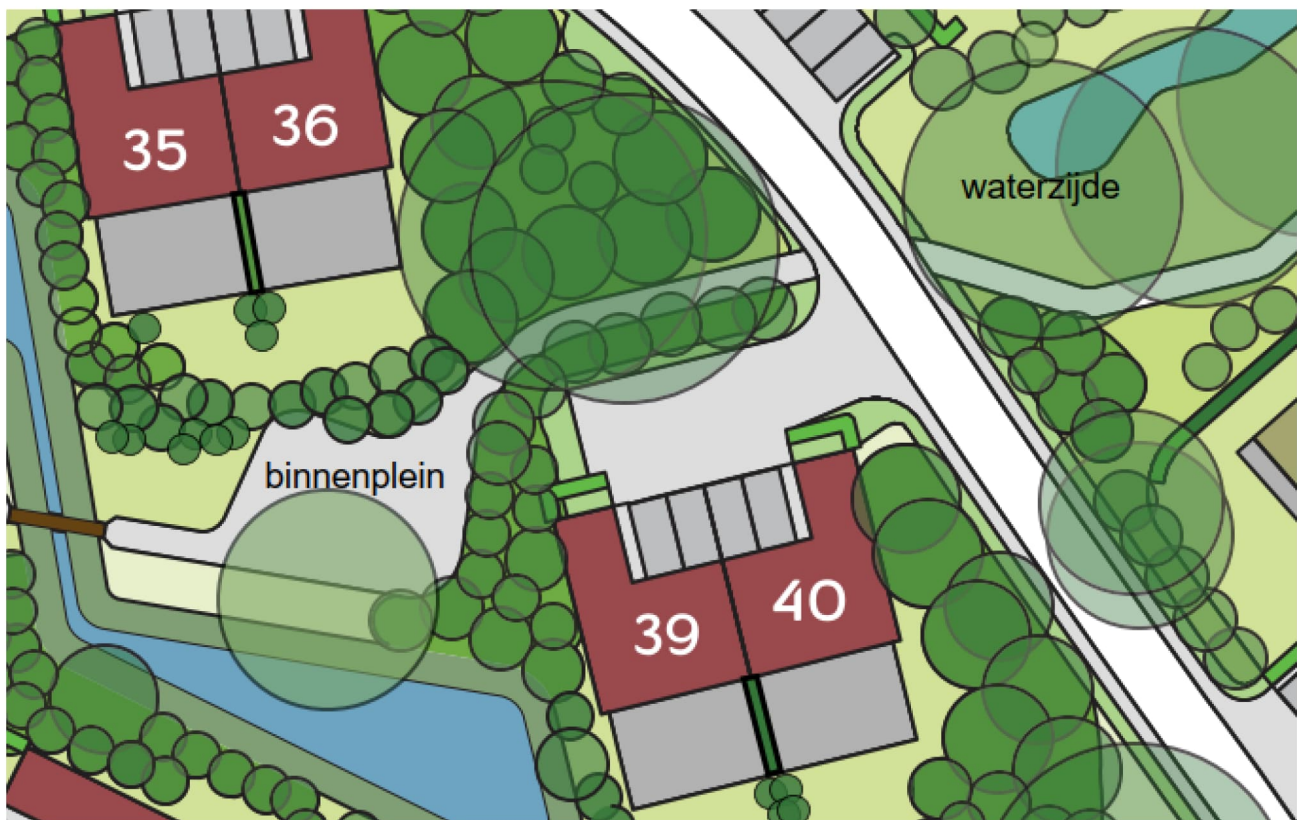
Binnenplein

1. zitbankje
2. panneveldje 4x6m
 - o houten palen rondom
 - combi met balanceerbalken
 - o veldje kunstgras
 - o metalen doeltjes 1,8 x 1,2m
3. Jeu de Boules baan 3 x 13 meter



Waterzijde

1. pomp met 4 waterbanen
2. zwerfkeien
3. palenbos
4. zitbankje





Bijlage 5: Onderhoudsplan

SET MET BEHEERMAATREGELEN WAARDERHOUT

Het beheer van de openbare ruimte in Waarderhout wordt vormgegeven vanuit een set met standaard beheermaatregelen. Uitvoering van die beheermaatregelen zorgt ervoor dat de binnen het ontwerp van Waarderhout bedoelde beelden ook daadwerkelijk in het veld worden gerealiseerd.

M1	UITVOEREN NAZORG
DOEL	Het goed laten aanslaan van de nieuwe beplanting.
LOCATIE	Alle locaties waar nieuwe bomen als struiken zijn ingebracht.
WERKWIJZE	De nazorg aan de nieuwe bomen en struiken wordt als volgt ingevuld: <ul style="list-style-type: none">▪ eerste 2 jaar na aanplant, indien nodig watergeven;▪ uitvoeren inboet bij uitval individuele bomen en struiken: inboet wordt uitgevoerd als boom is afgestorven, doorgaande spil is ingestorven of meer dan 40% van de kroon is afgestorven.
TIJDSTIP	<ul style="list-style-type: none">▪ periodiek watergeven alleen indien nodig;▪ inboet van uitgevallen bomen direct in het najaar (na einde groeiseizoen);▪ boompalen 3 jaar na aanplant verwijderen.

M2	UITVOEREN JEUGDBEGELEIDINGSSNOEI
DOEL	Doel is het creëren van stabiele kronen met voldoende doorrij of doorloophoogte. Bij jonge bomen is het noodzakelijk de kroonontwikkeling in de jeugdfase te begeleiden. Het gaat dan bijvoorbeeld om het tijdig verwijderen van dubbele toppen, zuigers, zware zijtakken en het opkronen van de jonge bomen.
LOCATIE	Jeugdbegeleidingssnoei wordt uitgevoerd aan alle nieuw geplante bomen.
WERKWIJZE	Deze maatregel is van toepassing op alle nieuw geplante individuele bomen: <ul style="list-style-type: none">▪ periodiek verwijderen van dubbele toppen, zuigers, plakoksels en eventueel de onderste takkrans van de boom door middel van snoei;▪ per snoeibeurt mag nooit meer dan 20% van het kroonvolume worden weggenomen.
TIJDSTIP	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 keer per 3 jaar;▪ uitvoering buiten broedseizoen (15 maart – 15 juli), maar binnen het groeiseizoen (15 juli – 1 oktober).

M3	MAAIEN LANGS (HALF)VERHARDING
DOEL	Doel van het vaker maaien van een smalle stook grasland langs (half)verharding heeft tot doel te voorkomen dat kruiden na hevige wind of regen over wegen of paden komen te liggen. Daarnaast zorgt het maaien van een eerste strook langs (half)verharding voor een verzorgd beeld. Hierdoor blijft de beeldkwaliteit van de openbare ruimte op orde, terwijl toch op veel locaties kruidenrijk grasland kan worden ontwikkeld.
LOCATIE	Dit beheer geldt overal waar kruidenrijk grasland aan verharding of halfverharding grenst.
WERKWIJZE	De uitvoering van deze maatregel is als volgt: <ul style="list-style-type: none">▪ een zone van 0,5 tot 1meter breed, grenzend aan verharding of halfverharding, wordt periodiek gemaaid;▪ in totaal gaat het om 5 – 7 maaibeurten per jaar (hoe minder hoe beter). Wellicht kan de maaifrequentie afnemen naar 4 tot 5 keer per jaar als de bodem verder is verschaald;

Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026



	<ul style="list-style-type: none">▪ deze grasstrook wordt niet bemest;▪ met de in grasstrook aanwezige bomen wordt zeer omzichtig omgegaan. Schade aan stam, stamvoet of oppervlakkige wortels moet te allen tijde worden voorkomen;▪ indien in de eerste 0,5 tot 1m bomen of obstakels voorkomen worden die vrij gemaaid (dit versterkt het verzorgde beeld);▪ het vrijkomende grasafval wordt altijd direct afgevoerd.
TIJDSTIP	De stroken kruidenrijk gras grenzend aan verharding worden 5 tot 7 keer per jaar gemaaid. De eerste maaibeurt vindt plaats als het gras 12cm hoog is. De laatste maaibeurt aan het eind van het groeiseizoen, waardoor de grasstrook 'strak' de winter in gaat.

M4	
MAAIEN KRUIDENRIJK GRASLAND	
DOEL	Ontwikkelen van een kruidenrijk, bloemrijk grasland, met voldoende waardplanten voor in de omgeving aanwezige bijen, insecten en vlinders en een ruim aanbod van nectar en pollen gedurende het gehele groeiseizoen.
LOCATIE	Dit beheer geldt overal waar binnen Waarderhort kruidenrijk grasland is gesitueerd.
WERKWIJZE	De kruidenrijke graslanden worden als volgt beheerd: <ul style="list-style-type: none">▪ er wordt niet bemest;▪ er wordt sinusmaaien toegepast. Dat betekent dat willekeurig wordt gemaaid (in 'sinusvormen') en dat bij iedere maaibeurt 40% van de oppervlakte wordt gespaard (dus niet gemaaid), waardoor grassen en kruiden over blijven staan;▪ in smallere bermen wordt het sinusmaaien vervangen door mozaïek maaien (blokken wel en blokken niet afgewisseld);▪ het kruidenrijk grasland wordt twee keer per jaar gemaaid;▪ op het moment dat de vegetatie bloemrijk is en weinig grassen bevat, kan het maaienregiem worden teruggebracht naar 1 keer per jaar;▪ na het maaien blijft het maaisel altijd 4 dagen liggen, zodat de aanwezige zaden kunnen afrijpen en 'uitzaaien';▪ na 4 dagen wordt al het maaisel afgevoerd;▪ boomspiegels rond binnen het kruidenrijke grasland gesitueerde bomen en overgangen richting struweel worden niet gemaaid)en blijven dus 'ruig'';▪ delen blijven gedurende de winter als ruigtes overstaan (en er zijn dus delen die het hele jaar niet gemaaid worden).
TIJDSTIP	<ul style="list-style-type: none">▪ bij twee keer per jaar maaien: uitvoering eerste maaibeurt half mei tot half juni, tweede maaibeurt voor invallen winter (oktober-november);▪ bij één keer per jaar maaien: maaien voor invallen winter (oktober-november).
BIJZONDERHEDEN	Binnen de grotere eenheden met kruidenrijk grasland bestaat de kans dat vogels in de niet gemaaide gras gaan broeden. Een check voordat voor de eerste keer gemaaid wordt (half mei – half juni) is dan in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

M5	
SNOEIEN HAGEN	
DOEL	Deze maatregel richt zich op het behouden van de vorm van snoeihagen.
LOCATIE	Dit beheer geldt alleen voor de snoeihagen die zijn gesitueerd rond de terrassen van de twee onder een kap woningen in de kern van Waarderhout.

Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026



WERKWIJZE	De uitvoering van deze maatregel is als volgt: <ul style="list-style-type: none">▪ jaarlijks, wegnippen van de nieuwe loten;▪ daarbij is het belangrijk dat de haag zodanig wordt gesnoeid dat de vorm en de afmeting zo veel mogelijk gelijk blijft;▪ vlak voor de bladval wordt de snoei herhaald, zodat de hagen 'strak' de winter in gaan;▪ al het snoeihout wordt afgevoerd.
TIJDSTIP	<ul style="list-style-type: none">▪ 2 keer per jaar;▪ eerste uitvoering na 24 juni (na St Jan).
BIJZONDERHEDEN	Tot zeker na 15 juli rekening houden met in de hagen broedende vogels (invulling Wet natuurbescherming).

M6 UITVOEREN KANTENSTEKEN	
DOEL	Doel van kantsteken is het handhaven van de scherpe overgang tussen groen en verharding. Door het uitvoeren van kantsteken wordt voorkomen dat met name grasvegetatie over de (half)verharding groeit.
LOCATIE	Dit beheer geldt overal waar gras of vegetatie aan (half)verharding grenst.
WERKWIJZE	De uitvoering van deze maatregel is als volgt: <ul style="list-style-type: none">▪ jaarlijks wordt de vegetatie die over de (half)verharding groeit mechanisch afgesneden;▪ de vrijkomende zode wordt verwijderd en afgevoerd.
TIJDSTIP	<ul style="list-style-type: none">▪ 1x per jaar in het groeiseizoen.

M7 BESTRIJDEN VEGRASSING VERHARDING	
DOEL	Doel van het bestrijden van de vergrassing op verharding is het realiseren van een verharding met een aanvaardbare hoeveelheid grassen.
LOCATIE	Dit beheer geldt overal waar gras of vegetatie tussen de verharding tot ontwikkeling komt en een dergelijke ontwikkeling ongewenst is.
WERKWIJZE	De uitvoering van deze maatregel is als volgt: <ul style="list-style-type: none">▪ jaarlijks wordt vegetatie tussen de verharding mechanisch of met behulp van stoom bestreden.
TIJDSTIP	<ul style="list-style-type: none">▪ 1x per jaar in het groeiseizoen.

M8 BEHEREN WADI'S & OMGEVING BRUGGEN	
DOEL	Doel van het beheer is het schoonhouden, het beheren van de aanwezige kruidenrijke vegetatie en het voorkomen van ongewenste opslag van bomen en struiken.
LOCATIE	Het beheer geldt voor de centraal binnen Waarderhout opgenomen Wadi en voor de locaties in de directe omgeving van de drie bruggen.
WERKWIJZE	Het beheer wordt als volgt vormgegeven: <ul style="list-style-type: none">▪ periodiek verwijderen van bladafval;▪ periodiek maaien van de vegetatie en verwijderen van ongewenste opslag van bomen en/of struiken.
TIJDSTIP	<ul style="list-style-type: none">▪ bladafval wordt 1x per jaar na de bladval verwijderd;▪ de vegetatie wordt 1x per jaar uitgemaaid, gelijktijdig wordt ook ongewenste opslag van bomen en/of struiken verwijderd.

M9 ONDERHOUDEN PADEN	
----------------------	--

Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026



DOEL	Doel van het uitvoeren van onderhoudsmaatregelen aan paden is het duurzaam garanderen van de veiligheid en toegankelijkheid. De eisen die aan de inrichting en beheer worden gesteld zijn afhankelijk van het type pad, de gebruikers en de ligging. Daarnaast richt het beheer zich op het garanderen van de esthetische kwaliteit van de infrastructuur.
LOCATIE	Deze maatregel geldt voor het volledige padenstelsel.
WERKWIJZE	Het beheer van paden wordt als volgt uitgevoerd: <ul style="list-style-type: none">▪ één keer per jaar wordt een inspectie uitgevoerd waarbij de conditie van de paden in beeld wordt gebracht. Insporingen, kuilen, langdurig natte plekken en andere onvolkomenheden worden op kaart gemarkeerd en voor herstel aangemerkt.▪ de in paden aangetroffen gebreken worden hersteld;▪ bij uitvoering van maatregelen wordt zorgvuldig rekening gehouden met aanwezige bomen en struiken. Beschadiging van wortels en stamvoeten moet ten alle tijde worden voorkomen.
TIJDSTIP	<ul style="list-style-type: none">▪ onderhoud en herstel van paden wordt bij voorkeur uitgevoerd in de periode januari – oktober;▪ maatregelen worden uitgevoerd onder daarvoor geschikte weersomstandigheden;▪ omwille van de efficiëntie worden alle herstelmaatregelen zo veel mogelijk in één werkgang uitgevoerd. Mocht hiertoe echter aanleiding ontstaan, worden maatregelen ook ad hoc uitgevoerd;▪ maatregelen die met behulp van machines worden uitgevoerd, worden zo veel mogelijk buiten het vogelbroedseizoen gepland. Het vogelbroedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli.

M10	MAAIEN VAN PLANTSPIEGELS BOMEN EN HAGEN
DOEL	Het doel van deze maatregel is het kort houden van de vegetatie binnen de plantspiegels van bomen, struiken en hagen van (hoog opgroeiende) kruiden.
LOCATIE	Deze maatregel wordt overal ingezet waar plantspiegels van bomen of hagen in het zicht zijn.
WERKWIJZE	Het maaien van de plantspiegels wordt als volgt uitgevoerd: <ul style="list-style-type: none">▪ twee keer per jaar maaien van de plantspiegel. Het vrijkomende organische materiaal wordt afgevoerd;▪ aanwezige de bomen en hagen wordt zeer omzichtig omgegaan: schade aan stam, stamvoet of oppervlakkige wortels moet te allen tijde worden voorkomen.
TIJDSTIP	<ul style="list-style-type: none">▪ Start in het groeiseizoen, vanaf begin juni.

M11	ONKRUIDVRIJ HOUDEN VAN BEPLANTING
DOEL	Het doel van deze maatregel is het onkruidvrij houden van de beplanting.
LOCATIE	Deze maatregel wordt alleen toegepast bij beplantingen op hoogwaardige zichtlocaties, zoals bijvoorbeeld rond de snoeiheggen die rond de terrassen van de twee-onder één-kap-woningen zijn gesitueerd of onder de struwelen .
WERKWIJZE	Eén per jaar schoffelen van de plantspiegel. Het vrijkomende organische materiaal wordt afgevoerd.
TIJDSTIP	In het groeiseizoen, vanaf begin juli.

Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026



M12	
RUIMEN VAN ZWERFAFVAL	
DOEL	Doel van deze maatregel is het schoonhouden van de openbare ruimte.
LOCATIE	Deze maatregel geldt voor de gehele openbare ruimte binnen Waarderhout, inclusief de rond Waarderhout aanwezige watergangen.
WERKWIJZE	Het ruimen en afvoeren van zwerfafval.
TIJDSTIP	Het zwerfafval wordt twee keer per jaar verzameld en afgevoerd. De eerste keer vindt plaats bij de start van het buitenseizoen.

M13	
ONDERHOUD SLOOTZIJDE	
DOEL	Doel van deze maatregel is het jaarlijks onderhoud van de sloten
LOCATIE	Deze maatregel geldt voor de sloten rondom het project, zie bijgevoegde tekening.
WERKWIJZE	Jaarlijks 50% terugsnoeien van de rietkragen en volledig leeghalen van de sloten om de doorstroom te waarborgen. <ul style="list-style-type: none">• Het is voldoende één keer per jaar waterplanten uit een deel van het water te halen.• De oever hoeft u minder vaak te maaien, eenmaal per twee tot vier jaar een deel van de planten maaien is voldoende.• Riet kunt u het best tien centimeter boven de waterlijn knippen. Zo verdrinkt het riet niet.• Andere oeverplanten kunt u op ongeveer zes centimeter boven de grond maaien.
TIJDSTIP	Het terugsnoeien van het riet en leeghalen van de sloten wordt in okt uitgevoerd.

M14	
ONDERHOUD DUIKERS	
DOEL	Doel van deze maatregel is het jaarlijks onderhoud van de duikers
LOCATIE	Deze maatregel geldt voor de duikers in het project, zie bijgevoegde tekening.
WERKWIJZE	Jaarlijks zorgt ook dat de aanwezige duikers en bruggen schoon zijn en in goede staat blijven. Verwijder bagger, takken en ander vuil uit de duiker en houd de opening vrij van (water)planten.
TIJDSTIP	Het controleren en schoonhouden van de duikers wordt in okt uitgevoerd.

Vereniging van Eigenaren Buitenwaard

Huishoudelijk reglement

20-04-2026

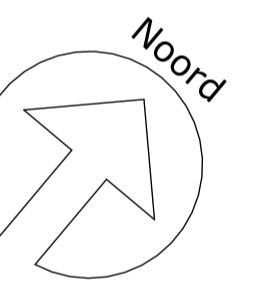


**Bijlage 6: Splitsingstekening t.b.v. huishoudelijk reglement met bijzonder
gemeenschappelijk**



RENVOOI; Situatie

Kadastrale gegevens
 Kadastrale gemeente: Heerhugowaard
 Gemeentelijk bekend: Jan Glijnisweg 89D te Heerhugowaard
 Perceelnummers: 13201 en 13421
 Sectie: P
 kadastraal perceel gemeente Heerhugowaard,
 sectie P, nummer 13422.
 Dit kadastrale perceel is niet in de splitsing betrokken
 bijzonder gemeenschappelijk gebruik door
 aangrenzende woning



Datum 2023-01-02
 Editie E
 Afmeting A1
 Schaal As indicated

Goedgekeurd DLP
 Gecontroleerd EDA
 Getekend JBL

Oprachtgever Spires
 Projectstatus Technisch ontwerp
 Projectnummer 38921
 Project Waarderhout
 Status Definitief
 Tekeningnummer TO 02.1.1.01
 Tekening Splitsingstekening totaal

LEEUWENKAMP
ARCHITECTEN
 ontwerp
 advies
 bouwmanagement

Kalkovensweg 2 T 072 515 16 44
 Postbus 405 info@leeuwenkamp.nl
 1800 AK Alkmaar www.leeuwenkamp.nl

Splitsingstekening tbv
 huishoudelijk regement