



wilgenrijk

# Welkom

Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk

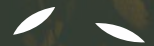
- 19:30 Algemene introductie
- 19:45 Uitleg van het principe
- 20:00 Voorbeelden uit de praktijk
- 20:15 De toekomst in Wilgenrijk
- 20:30 Vragen van algemene aard
- 20:45 Einde
- Wie zijn er aanwezig namens Wilgenrijk: Lise Houweling (gebiedscoördinator), Rene Onsia (welstand afgevaardigde), Els Le Large (Wilgenrijk Jurist), Carola Stougie – van Kester (secretaris kwaliteitsteam), John Klinkenberg (projectleider) Ferdi Buijsrogge (bestuurder stichting)





29 November – Eerste bijeenkomst

Stichting beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk



# Wat is het doel van de stichting?

Om de beeldkwaliteit ten behoeve van *alle* bewoners ook in de toekomst zo veel als mogelijk te waarborgen is de Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk opgericht:

- De Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk is opgericht bij notariële akte en is onafhankelijk.
- Het borgen van de kwaliteit van de niet openbaar toegankelijke buitenruimte in het woongebied Wilgenrijk. *Bijvoorbeeld een haag op de gemeentegrens.*
- Door onder meer handhaving van de contractuele en kwalitatieve verplichtingen.



## Notities / verslag

De Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk gaat over de raakvlakken tussen openbare ruimte en private gronden zoals het kavel. Denk hierbij aan de hagen die op de grens staan tussen kavel en straat, inrichting van oevers.

In de getekende contracten zijn contractuele – en kwalitatieve verplichtingen opgenomen, hier dient u zich als eigenaar / bewoner van Wilgenrijk aan te houden. En bij verkoop in de toekomst zijn deze kwalitatieve verplichtingen middels een kettingbeding in de notariële akte doorgelegd aan de volgende koper.

In principe is het de bedoeling dat u als bewoner van Wilgenrijk bij discussie over de vormgeving, van de raakvlakken tussen openbare ruimte en private gronden, er zelf met uw burens uit probeert te komen. Komt u er niet uit met uw burens, dan kunt u zich wenden tot de Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk.

Iedere laatste woensdag van november zal er door de Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk voor alle bewoners van het woongebied een bijeenkomst georganiseerd worden. Dit kunt u vast in uw agenda noteren.



Wilgenrijk kenmerkt zich door kleinschalige buurtjes in  
een groene, waterrijke setting.

Hier groeit woongeluk, met aandacht voor schoonheid en  
kwaliteit.







# Hoe wordt de stichting bestuurd?

Het bestuur van de Stichting wordt in de toekomst volledig overgedragen aan de bewoners van Wilgenrijk.

- Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
- Bestuur: Voorzitter, secretaris, penningmeester.
- Minimaal eenmaal per jaar een vergadering.
- Minimaal eenmaal per jaar een vergadering met de Raad van Toezicht (optie).
- Ferdi Buijsrogge is nu nog de enige bestuurder





# Hoe wordt de stichting bestuurd?

Om continuïteit van het gevoerde beleid te waarborgen kan er een Raad van Toezicht worden benoemd.

- Toezicht houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting.
- Raad van toezicht: Voorzitter en lid (ten minste 2 personen).
- Minimaal eenmaal per jaar een vergadering.
- Minimaal eenmaal per jaar een vergadering met de Raad van Toezicht.



## Notities / verslag

De Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk heeft een bestuur. Het bestuur dient uit 3 personen te bestaan, namelijk een voorzitter, penningmeester en secretaris. Op dit moment neemt de directeur van Wilgenrijk het volledige bestuur tijdelijk waar.

Vanuit Wilgenrijk is de wens om het bestuur in de toekomst geheel over te dragen naar de bewoners van het woongebied. Voor de komende jaren zal Wilgenrijk deel nemen in het bestuur, ook zal Wilgenrijk een professional/adviseur aanstellen voor het bestuur. Hiermee is er ruimte voor een enthousiaste (toekomstig) bewoner om te participeren in het bestuur van Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk.



De Raad van Toezicht is optioneel en is op dit moment niet afgeroepen. De Raad van Toezicht kan worden aangesteld om controle uit te voeren op het bestuur. Bij twijfel over het bestuur wordt de raad van toezicht in geroepen.

De stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk is geen bewonersvereniging maar een stichting.

Wilgenrijk zal in 2018 de kas met €5.000,00 vullen.

Echt, ontspannen, Hollands en mooi.

Wilgenrijk is een omgeving waarin deze begrippen  
vanzelfsprekend zijn en waar je graag woont en leeft.



# Wat kan de stichting voor u betekenen?

Met elke koper van een kavel in Wilgenrijk worden bij de verkoop van de kavels en huizen afspraken gemaakt.

- Contractuele- en kwalitatieve verplichtingen zijn vastgelegd in de overeenkomsten met Wilgenrijk.
- Zoals: de kwaliteit van de erfscheiding, watergangen en het onderhoud van eventuele door bewoners aan te leggen steigers.



## Notities / verslag

Het handhaven van de beeldkwaliteit is een taak van het bestuur, zij kunnen u aanspreken op het nakomen van uw contractuele – en kwalitatieve verplichtingen. De consequentie die het bestuur op kan leggen is de herstelverplichting zoals in het kavelpaspoort bedoeld is. Indien u daar geen gehoor aan geeft mag het bestuur een partij inschakelen om dit te herstellen en de kosten tot een maximum van €50.000,-- bij u verhalen.

Bij problemen of discussies tussen een bewoner en het bestuur van de Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk wordt altijd eerst het contract en bijbehorend kavelpaspoort er bij gepakt. Aan de hand hiervan wordt de bewoner aangesproken met mogelijk een herstelverplichting. In de stijl van Wilgenrijk streven we er naar dat er gezamenlijk naar een oplossing gezocht wordt.

De stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk gaat verder dan alleen de burens, het gaat over het gehele woongebied Wilgenrijk. De reden dat de stichting is opgericht is om de kwaliteit in stand te houden en voor de toekomst te garanderen. Door Wilgenrijk wordt de kwaliteit boven gemiddeld aangelegd en dat is een van de redenen waarom u voor Wilgenrijk als woonomgeving kiest.







# Waar ziet de stichting op toe?

Wat doet de stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk wel.

- De Stichting bereikt haar doel door het handhaven van kwalitatieve en contractuele verplichtingen ten aanzien van de kwaliteit van de buitenruimte die de kopers van kavels en huizen in de koopakte zijn aangegaan.



# Waar ziet de stichting niet op toe?

Wat doet de stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk niet.

- De Stichting houdt geen toezicht op bijvoorbeeld de kwaliteit van de erfafscheiding tussen twee privé kavels.
- Ook heeft de Stichting geen toezichtsrol op de kwaliteit van de huizen die gebouwd worden. Die kwaliteit wordt geborgd op een andere manier: namelijk via het kwaliteitsteam Wilgenrijk. Zij hanteren onder andere:
- Het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, de welstandsregels en het Stijlboek Maassluise school.



## **Notities / verslag**

De stichting Beheer Beeldkwaliteit gaat over de contractuele – en kwalitatieve verplichtingen op de grens van de openbare ruimte en het kavel. De stichting gaat niet over het ontwerp van de huizen, daar is het Kwaliteitsteam voor. Het Kwaliteitsteam wijst, in het geval van particulier opdrachtgeverschap, wel op de contractuele – en kwalitatieve verplichtingen zoals in het kavelpaspoort staan.

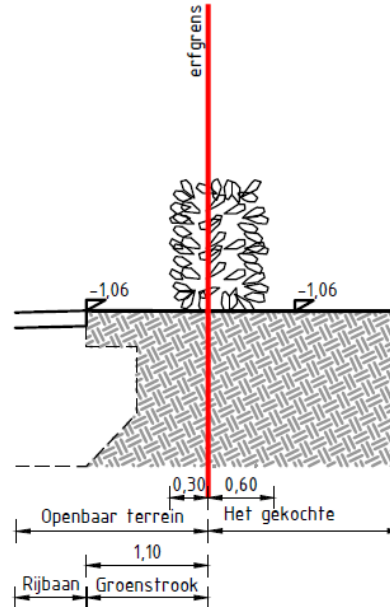
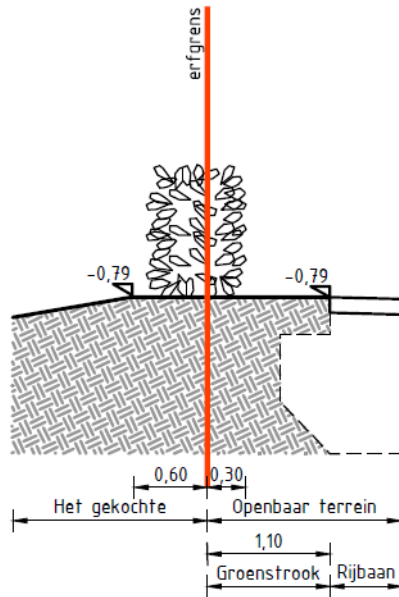
Het kavelpaspoort gaat voor op de bouwvergunning en is leidend.

De gemeente gaat over het beheer van de openbare ruimte en daar zit de stichting niet tussen. De stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk kan, indien dat nodig is, wel de gemeente adviseren over het beheer en onderhoud van de openbare ruimten.



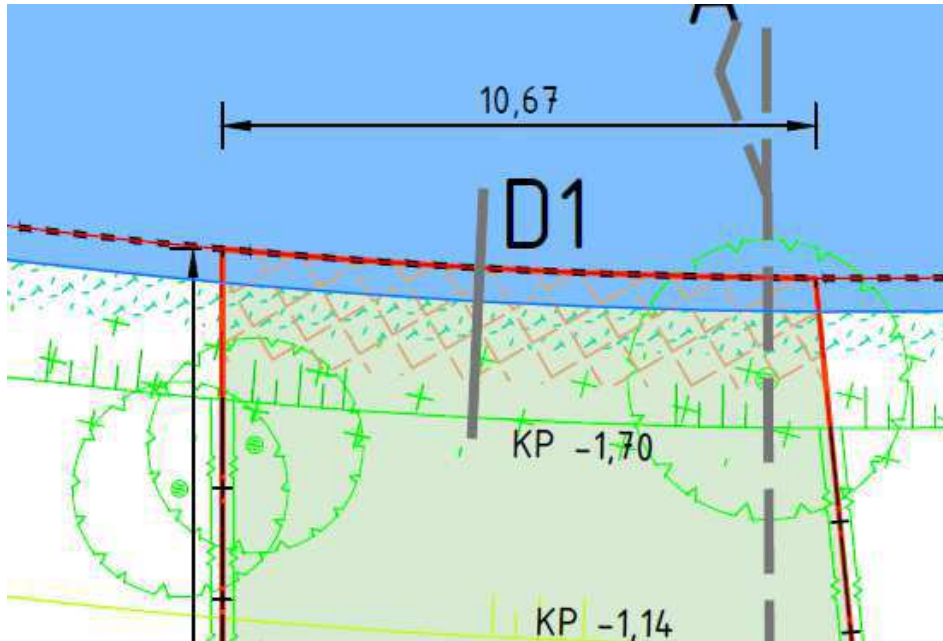
# Voorbeelden

Erfafscheiding openbaar / privé



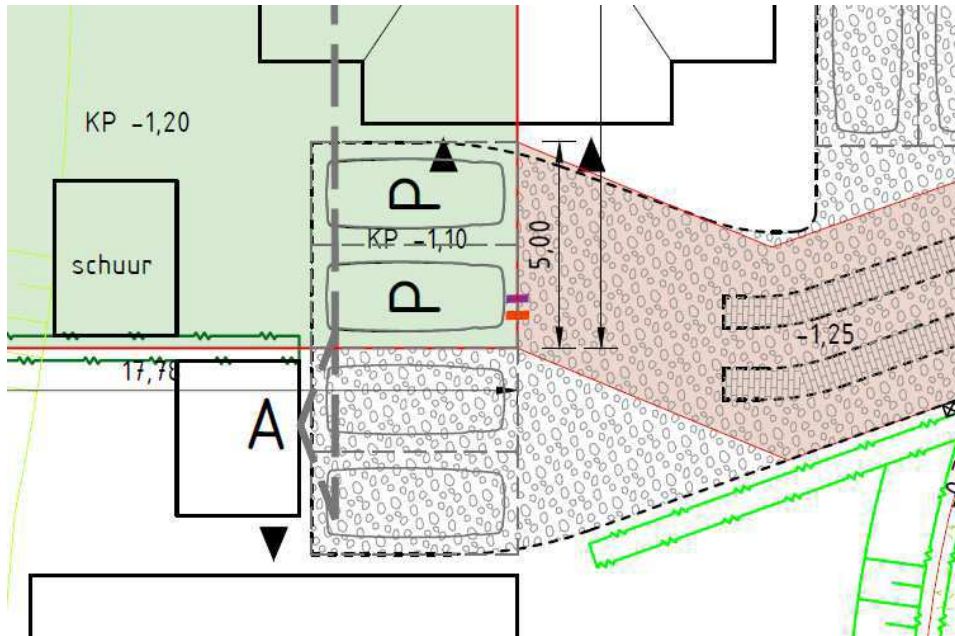
# Voorbeelden

Bomen



# Voorbeelden

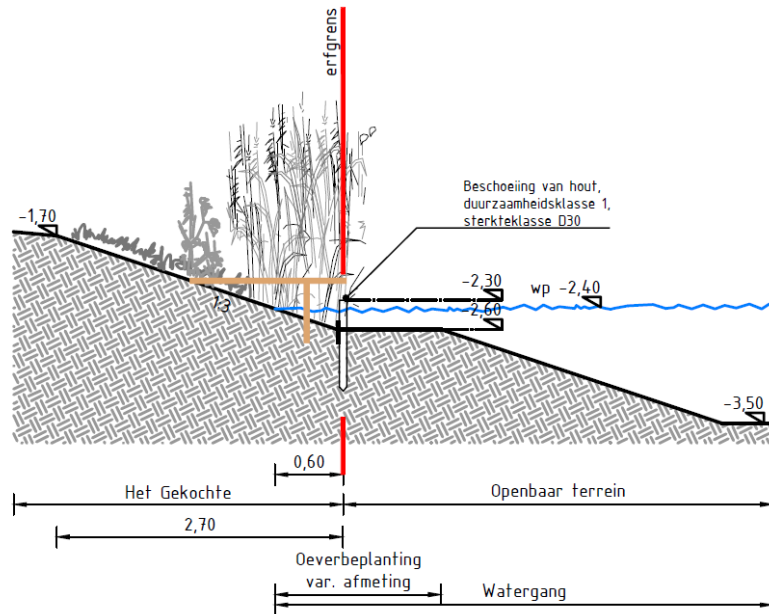
## Inrit en parkeren





# Voorbeelden

## Oevers waterkant



## **Notities / verslag**

De hagen staan deels op private grond en deels op openbaar terrein, hiermee is dus de kwalitatieve verplichting om de haag in stand te houden vastgelegd en geborgen. Het onderhoud ligt bij de bewoner.

In enkele deelgebieden zijn er bomen in de achtertuin in het kavelpaspoort opgenomen. Deze bomen vallen onder de kwalitatieve verplichtingen, deze dient u in stand te houden. Indien van toepassing heeft Wilgenrijk individueel afspraken met u gemaakt over de keuze en de positie van deze bomen.

Bij overlast van bomen van de buren geldt het burenrecht. Indien uw kavel grenst aan de openbare ruimte waar een boom staat dan is de gemeente uw buur en geldt eveneens het burenrecht.



## Notities / verslag

Op het kavelpaspoort staat aangegeven hoeveel parkeerplaatsen u op eigen terrein moet realiseren. Indien bij u van toepassing mag u de parkeerplaatsen naar wens positioneren op het kavel zelf. Een onderdeel van de stichting kan zijn om te handhaven op het aantal parkeerplaatsen op het kavel. Indien u besluit niet op het kavel te parkeren maar in de openbare ruimte, dan veroorzaakt dat parkeerdruk elders. De stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk kan in dat geval ingrijpen en u aanspreken op uw contractuele – en kwalitatieve verplichting.

Voor de erfafscheiding grenzend aan het water gelden contractuele – en kwalitatieve verplichtingen.

Uitgangspunt is dat maximaal 1/3 deel van de breedte van het kavel voorzien mag worden van een steiger, beschoeiing of harde kade wand. Minimaal 2/3 van de kavelbreedte is er een natuurvriendelijke oever. Bij een natuurvriendelijke oever is worteldoek niet mooi, maar als de oever is aangeplant dan is dat goed, worteldoek zonder beplanting is niet toelaatbaar. Niet alle watergangen zijn hetzelfde waardoor de situatie per kavel verschillend is, dit staat in het kavelpaspoort benoemd.



De Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk is in de toekomst voor en door de bewoners van Wilgenrijk. De stichting is voor Nederlandse begrippen uniek. De doelstelling is om kwaliteit te handhaven en het liefst toe te voegen.



## Notities / verslag

De stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk is uniek, door kwaliteitsafspraken van het woongebied vast te leggen en deze door de stichting te laten beheren ontstaat er een woonomgeving die ongekend is.

Wilgenrijk heeft voor ogen dat de komende jaren het bestuur vorm krijgt door een volgende invulling:

- Wilgenrijk (Ferdinand Buijsrogge)
- Professional vanuit Welstand maar niet actief in de gemeente Maassluis (aan te trekken door Wilgenrijk)
- Bewoner

De doelstelling van Wilgenrijk is om op termijn uit het bestuur te gaan. In de akte is vastgelegd dat bestuurders voor onbepaalde tijd worden aangesteld, maar om de continuïteit en een frisse blik in het bestuur te houden kan een periode van 2 jaar worden aangehouden.



In 2018 is het de bedoeling dat de stichting meer inhoud gaat krijgen. Wij zouden daarom graag 1 bestuurder uit de bewoners willen toevoegen. U kunt zich daarvoor opgeven bij 1 van ons of via [woonwinkel@wilgenrijk.nl](mailto:woonwinkel@wilgenrijk.nl)

