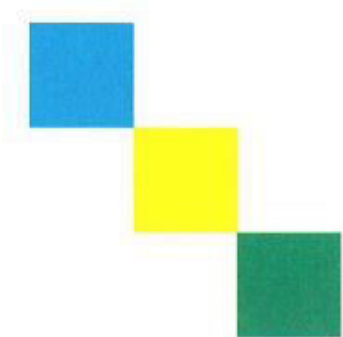




STICHTING VEBENABOS

v e b e n a b o s - w e s t d u i n - g a l g e w e i

Badhuisstraat 181 4382 AM Vlissingen 0118-412129
www.stichtingvebenabos.nl info@stichtingvebenabos.nl

BOUWPROCEDURE EN TARIEVEN STICHTING VEBENABOS

Voorheen Procedure en Tarieven Bouw

Ingangsdatum: 14 JUNI 2025

Introductie

Voor u ziet u onze vernieuwde bouwprocedure. Er was al de Procedure en Tarieven Bouw maar verandering in de regelgeving (Omgevingswet) en ervaringen uit het verleden maken dat wij eraan hechten één en ander nog duidelijker op een rijtje te zetten.

Daarom hier de **BOUWPROCEDURE EN TARIEVEN STICHTING VEBENABOS** voor de bouw en verbouw van woningen en woonomgeving in de parken van de Stichting Vezenabos. Deze beschrijving van de procedure moet erpachters en ons houvast geven bij de planning en uitvoering van werkzaamheden zodat niemand voor verrassingen komt te staan. Tevens zijn de tarieven opgenomen die worden gehanteerd of in ieder geval aangegeven hoe de opbouw van door de erpachter te betalen kosten is en op welke wijze deze worden geïnd. Meestal is dat via het van tevoren te storten bouwdepot.

De woningen in de parken van de Stichting Vezenabos: de Galgawei, het Vezenabos en Westduin, dienen te voldoen aan de door het bestuur van de Stichting opgemaakte en vastgestelde Beeldkwaliteitsplannen.

In de Beeldkwaliteitsplannen worden de parken beschreven en de regels opgenomen waaraan de huizen in hun omgeving moeten voldoen, zodat deze passend zijn in de sfeer van het desbetreffende park. Vooral bij nieuwbouw, aan- en verbouw en wijzigingen in de omgeving van de huizen spelen deze regels een belangrijke rol. Voor de (ver)bouw heeft de erpachter vooraf toestemming nodig van het bestuur van de Stichting. Zonder toestemming kan niet met de bouw begonnen worden. Tegelijkertijd kan er alleen gebouwd worden in de geldende bouwperiode.

Het bestuur van de Stichting laat zich adviseren door de bouwcommissie. De bouwcommissie is binnen de omschreven kaders gemandateerd om over bouwzaken met erpachters te communiceren en (voorbereidende) besluiten te nemen. Zij doet dat op basis van de voor de drie parken vastgestelde Beeldkwaliteitsplannen. De bouwcommissie laat zich op haar beurt en zo nodig adviseren door een architect en een bouwkundig adviseur. In dit document zijn daarom ook duidelijk de soort kosten opgenomen die worden doorberekend aan de desbetreffende erpachter en daarnaast enkele vaste tarieven. De bedragen die bij het onderscheid in de categorieën worden genoemd zijn exclusief btw.

De “Bouwprocedure en Tarieven stichting Vezenabos” maakt een onderscheid in **drie categorieën**:

- I. Nieuwbouw, verbouw en grootschalig onderhoud van recreatiewoningen waarbij een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden of waarbij de bouwsom het bedrag van € 50.000 overschrijdt. De daarbij horende aanpassing van de buitenruimte maakt hiervan onderdeel uit;
- II. Kleinschalig onderhoud van recreatiewoningen waarbij een omgevingsvergunning niet is vereist en de bouwsom lager is dan € 50.000;
- III. Wijziging of vernieuwing in de buitenruimte rond de recreatiewoning.

Onderstaand vindt u aandachtspunten per categorie met betrekking tot de voorwaarden waaraan voldaan moet worden om goedkeuring te krijgen van het Stichtingsbestuur bij nieuwbouw, een verbouwing of verandering van buitengevels, dak, ramen en deuren. Hieronder vallen tevens het vernieuwen van kozijnen, aanbrengen van andere kleuren en andere (kleine) vernieuwingen, die niet direct tot veranderingen aan het gebouwde of de

buitenruimte leiden. En wat betreft de buitenruimte gaat het dan om de windschermen, erfverhardingen, terrassen, parkeerstroken en toegangspaden. Wij wensen erfpachters met bouwplannen veel succes bij de voorbereidingen en zullen ons uiterste best doen om alles soepel volgens de afspraken te laten verlopen.

Het Bestuur en de Bouwcommissie

Voor de samenstelling van het bestuur en de bouwcommissie kunt u onze website raadplegen.

Inhoudsopgave

Introductie

Categorie I

blz. 1-3

Nieuwbouw, verbouw en grootschalig onderhoud van recreatiewoningen.

- Aandachtspunten/ stappen categorie I
- Een Omgevingsvergunning noodzakelijk?
- Een Omgevingsvergunning niet noodzakelijk? Bouwsom € 50.000 of meer?
- Bouwdepot categorie I
- Voor u kunt beginnen, werkzaamheden, categorie I
- De bouwperiode en daarmee samenhangende termijnen voor bouw in categorie I

Categorie II

blz. 4-6

Nieuwbouw, verbouw en kleinschalig onderhoud van recreatiewoningen waarbij een omgevingsvergunning niet is vereist en de bouwsom lager is dan € 50.000.

- Aandachtspunten/ stappen categorie II
- Bouwdepot categorie II
- Voor u kunt beginnen, werkzaamheden, categorie II
- De bouwperiode en daarmee samenhangende termijnen voor bouw in categorie II

Categorie III

blz. 7

Wijziging of vernieuwing van de buitenruimte rond de recreatiewoning,

- Aandachtspunten/stappen categorie III
- Bouwdepot categorie III
- Voor u kunt beginnen, werkzaamheden, categorie III
- De bouwperiode en daarmee samenhangende termijnen voor bouw in categorie III

Voorschriften met betrekking tot gasloos bouwen

blz. 8

- Warmtepompen
- Zonnepanelen

Toerekening van de kosten in alle categorieën, tarieven

blz. 9

- De beoordeling per categorie
- De begeleiding per categorie
- De kosten van inmeting bij categorie I (soms II)

Categorie I

Nieuwbouw, verbouw en grootschalig onderhoud van recreatiewoningen waarbij een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden of waarbij de bouwsom het bedrag van € 50.000 (exclusief BTW) overschrijdt. De hierbij behorende aanpassing van de buitenruimte maakt hiervan onderdeel uit.

Aandachtspunten/ stappen categorie I

- Laat een duidelijke bouwtekening maken van uw plannen voorzien van maatvoering met zo nodig plattegronden van het vloeroppervlak, bouwvlak, doorsnedes, voor-zij-achter- aanzichten, kleur- en materialenstaat enzovoort.
- Dien uw concept-plan in tweevoud (per post en digitaal) in bij het administratiekantoor van de Stichting Vebenabos. p/a VvE Beheer Zeeland, Badhuisstraat 181, 4382 AM Vlissingen, telefoon: 0118 412129; e-mail: info@stichtingvebenabos.nl.
Onvolledige plannen worden niet in behandeling genomen en geretourneerd.
Binnen 6 weken ontvangt u bericht van het bestuur van de Stichting;
- Doe een check Omgevingsvergunning, dit is uw eigen verantwoordelijkheid;
- Zodra een nieuwbouw- of verbouwingsplan wordt ingediend wordt in opdracht van het bestuur van de Stichting na uw toestemming en voor uw rekening de verplichte inmeting uitgevoerd. Als er een recente inmeting is (niet ouder dan 5 jaar) is dat niet nodig;
- Voor elk park geldt het vigerende bestemmingsplan (Vlissingen of Veere), het vigerende Beeldkwaliteitsplan, de actuele Bouwprocedure en tarieven Stichting Vebenabos en de inmetingseis;
- De bouwcommissie en de adviserend deskundige(n) zullen indien nodig of gewenst, in een persoonlijk gesprek met u en uw architect of bouwkundige, het plan bespreken vanuit het beleid van de Stichting.

Een Omgevingsvergunning noodzakelijk?

- Wanneer de bouwcommissie het plan voorlopig heeft goedgekeurd aan de hand van het Beeldkwaliteitsplan kunt u het plan verder uitwerken en ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente Veere voor het park Vebenabos en aan de gemeente Vlissingen voor de parken Galgewei en Westduin. Let op dat nuancering door de gemeente nog mogelijk is. Indien het overleg met de gemeente leidt tot aanpassingen aan het plan dient u dit met de verleende vergunning opnieuw ter goedkeuring voor te leggen aan de bouwcommissie van de Stichting.
- Nadat de omgevingsvergunning verleend is, moet definitief toestemming voor bouw of verbouw worden gevraagd aan de Stichting. Dit dient uiterlijk 30 juni voorafgaand aan de bouwperiode te gebeuren. U dient daartoe aan te leveren:
 - a. alle stukken behorende bij de omgevingsvergunning;
 - b. een inrichtingsplan voor de erfpachtkavel, maak hiervoor een duidelijke tekening, eveneens met opgave van de te gebruiken materialen, van de buitenruimte (windschermen, erfverharding, terrassen, parkeerstroken, toegangspaden e.d.);
 - c. een aannemingsovereenkomst met bouwsom;
 - d. een planning van de bouwactiviteiten;
 - e. Bij de aanvraag dient u een nulmeting van de omgeving uit te voeren en aan de Stichting te sturen. In de nulmeting wordt de huidige situatie vastgelegd. In de meeste gevallen kan dit d.m.v. foto's van de omgeving. Dit om na de bouw geen discussie te krijgen betreffende eventuele door de bouw ontstane schade aan wegen, schelpenpaden, bomen, groen etc. De eventuele schade wordt op uw kosten hersteld.

Onvolledige plannen worden niet in behandeling genomen en geretourneerd.
Binnen 6 weken ontvangt u bericht van het bestuur van de Stichting.

Een Omgevingsvergunning niet noodzakelijk? Bouwsom € 50.000 of meer?

- Vraag definitief toestemming voor bouw of verbouw aan de Stichting. Dit dient uiterlijk 30 juni voorafgaand aan de bouwperiode te gebeuren. U dient daartoe aan te leveren:
 - f. alle stukken, geheel compleet;
 - g. een inrichtingsplan voor de erfpachtkavel, maak hiervoor een duidelijke tekening, eveneens met opgave van de te gebruiken materialen, van de buitenruimte (windschermen, erfverharding, terrassen, parkeerstroken, toegangspaden e.d.);
 - h. een aannemingsovereenkomst met bouwsom;
 - i. een planning van de bouwactiviteiten;
 - j. Bij de aanvraag dient u een nulmeting van de omgeving uit te voeren en aan de Stichting te sturen. In de nulmeting wordt de huidige situatie vastgelegd. In de meeste gevallen kan dit d.m.v. foto's van de omgeving. Dit om na de bouw geen discussie te krijgen betreffende eventuele door de bouw ontstane schade aan wegen, schelpenpaden, bomen, groen etc. De eventuele schade wordt op uw kosten hersteld.

Onvolledige plannen worden niet in behandeling genomen en geretourneerd.

Binnen 6 weken ontvangt u bericht van het bestuur van de Stichting.

Bouwdepot categorie I

U dient voorafgaand aan de bouw/verbouw een bouwdepot van 10% van de bouwsom met een minimum van € 10.000 en met een maximum van € 50.000 bij de Stichting Vebenabos te storten. Het bouwdepot dient om ervoor te zorgen dat de bouw volgens de toestemming van de Stichting in de juiste bouwperiode verloopt en dat de eventuele schade aan bijvoorbeeld beplanting en/of wegen kan worden hersteld. De kosten van de door de Stichting in te schakelen architect en de bouwkundig adviseur worden mede uit het bouwdepot betaald. Ook eventueel door de Stichting op te leggen boetes en te maken juridische kosten komen ten laste van het bouwdepot. Het spreekt vanzelf dat na afronding van de bouw en na controle het restant van het bouwdepot wordt terugbetaald. De gemaakte kosten die met het bouwdepot worden verrekend worden beïnvloed door de volgens de bouwcommissie van de Stichting noodzakelijke inzet van arbeid en middelen. Vanzelfsprekend wordt de besteding van het niet terug te betalen deel van het bouwdepot verantwoord.

Let op: Als gebouwd wordt in afwijking van de door de Stichting verleende toestemming met goedgekeurde tekening, zal de bouw door de Stichting worden stilgelegd totdat het plan voldoet aan de verleende toestemming.

Voor u kunt beginnen, werkzaamheden categorie I

- Informeer uw directe burens over uw plannen, de data van uitvoering, het tijdspad en de eventuele te verwachten overlast. Tevens dient u een afschrift hiervan te zenden naar de Stichting Vebenabos;
- Stel minimaal drie weken voor de definitieve start van de bouw het bestuur van de Stichting op de hoogte van de definitieve aanvangsdatum;
- Het is uw verantwoordelijkheid dat de aannemer tijdig een schets maakt van de plekken waar bouwketen en bouwmaterialen geplaatst gaan worden en deze aan het bestuur van de Stichting toestuurt;
- De bermen en paden moeten vanaf de asfaltweg in het park worden beschermd met rijplaten tot de bouwplaats. De groenstrook moet worden gevrijwaard van

bouwmaterialen en afval. De grasmat en eventuele andere schade aan de directe omgeving van het bouwperceel moeten op kosten van de erfpachter worden hersteld. Op de Galgawei wordt in overleg met het bestuur van de VvE een hoveniersbedrijf aangewezen.

- Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouw dient u het uitgezette bouwvlak te laten goedkeuren. Wanneer het bestuur van de Stichting het bericht heeft ontvangen dat het bouwvlak is uitgezet, zal zij binnen twee weken de controle (laten) uitvoeren. Voordat het bestuur van de Stichting zijn goedkeuring heeft gegeven mag u niet starten met de sloop of bouw/verbouw van uw woning.
- Voor aanvang van de bouw dient door uw aannemer een Klic-melding bij het kadaster te worden uitgevoerd om te voorkomen dat op kabels, leidingen of het riool wordt gebouwd (dat is verboden). Indien toch op leidingen, kabels of het riool wordt gebouwd, dan bent u zelf daarvoor verantwoordelijk en zult u de eventuele kosten van het verleggen van leidingen etc. moeten dragen. Na uitvoering van de Klic-melding bij het kadaster dient u het bestuur van de Stichting op de hoogte te stellen van de resultaten.

De bouwperiode en daarmee samenhangende termijnen voor bouw in categorie I

- De bouwwerkzaamheden en onderhoudswerkzaamheden aan de recreatiewoning en de buitenruimte moeten worden uitgevoerd in de periode tussen één oktober en 3 weken voor Pinksteren voor het park Galgawei respectievelijk in de periode tussen één oktober en één mei voor de parken Vezenabos en Westduin, ter voorkoming van hinder. Gelet op de ervaringen de laatste jaren gelden in zowel de planning als in de uitvoering de volgende data:
 - a. De fundering dient gereed te zijn uiterlijk 1 november
 - b. De verdiepingsvloer dient gereed te zijn uiterlijk 1 januari.
 - c. Het pand dient wind- en waterdicht te zijn op 1 maart.
 - d. De maanden maart en april zijn voor de afbouwwerkzaamheden (aanbrengen en afmonteren W- en E-installaties, afmonteren sanitair, installeren keuken en evt. overige interieurwerkzaamheden, stuc en schilderwerkzaamheden).
 - e. Het pand moet bewoonbaar zijn op uiterlijk 1 mei, inclusief keuken, toilet en doucheruimte, geen bouwwerkzaamheden meer tot 1 oktober;
 - f. De buitenruimte moet uiterlijk vrij zijn van bouwmaterialen
 - g. Ook de buitenruimte moet of gereed zijn of uitgesteld tot 1 oktoberHet is de verantwoordelijkheid van de eigenaar en de aannemer de meetbare tussenresultaten steeds te melden aan het bestuur van de Stichting Vezenabos. Bij te constateren en te melden achterstand ten opzichte van de planning dient te worden aangegeven hoe de achterstand wordt ingelopen.
- Op overmacht zoals pandemieën, bommen, water of vorst kan geen beroep worden gedaan.

Na de bouw vindt een evaluatie plaats.

Categorie II

Nieuwbouw, verbouw en kleinschalig onderhoud van recreatiewoningen waarbij een omgevingsvergunning niet is vereist en de bouwsom lager is dan € 50.000 (exclusief BTW).

Aandachtspunten/ stappen categorie II

- Omschrijf duidelijk welke werkzaamheden u met welke materialen wilt gaan uitvoeren, laat een duidelijke tekening maken van uw plannen.
- Dien uw concept-plan in tweevoud (per post en digitaal) in bij het administratiekantoor van de Stichting Vebenabos. p/a VvE Beheer Zeeland, Badhuisstraat 181, 4382 AM Vlissingen, telefoon: 0118 412129; e-mail: info@stichtingvebenabos.nl;
- Bij gelijktijdige wijziging van de buitenruimte moet u een inrichtingsplan maken voor de erfpachtkavel, maak hiervoor een duidelijke tekening, eveneens met opgave van de te gebruiken materialen, van de buitenruimte (windschermen, erfverharding, terrassen, parkeerstroken, toegangspaden e.d.);
- een aannemingsovereenkomst met bouwsom;
- een planning van de bouwactiviteiten;
- Bij de aanvraag dient u een nulmeting van de omgeving uit te voeren en aan de Stichting te sturen. In de nulmeting wordt de huidige situatie vastgelegd. In de meeste gevallen kan dit d.m.v. foto's van de omgeving. Dit om na de bouw geen discussie te krijgen betreffende eventuele door de bouw ontstane schade aan wegen, schelpenpaden, bomen, groen etc. De eventuele schade wordt op uw kosten hersteld. Op de Galgawei wordt in overleg met het bestuur van de VvE een hoveniersbedrijf aangewezen;
- Voor elk park geldt het vigerende bestemmingsplan (Veere of Vlissingen) het vigerende Beeldkwaliteitsplan en deze Bouwprocedure en tarieven Stichting Vebenabos;
- De bouwcommissie, met eventueel adviserend deskundige(n), zal indien nodig of gewenst, in een persoonlijk gesprek met u en uw architect of bouwkundige, het plan bespreken vanuit het beleid van de Stichting;
- Wanneer het bestuur van de Stichting het plan niet goedkeurt kunt u, in overleg met het bestuur van de Stichting en de bouwcommissie, de door de Stichting gewenste aanpassingen in de aanvraag opnemen;
- Als gebouwd wordt in afwijking van de door de Stichting goedgekeurde aanvraag, zal het werk door de Stichting worden stilgelegd totdat het plan voldoet aan de verleende toestemming.

Onvolledige plannen worden niet in behandeling genomen en geretourneerd.

Binnen 6 weken ontvangt u bericht van het bestuur van de Stichting;

Bouwdepot categorie II

Voorafgaand aan de bouw/verbouw wordt van u een bouwdepot gevraagd om kosten die de Stichting moet maken ten behoeve van uw bouw te kunnen betalen. Het bouwdepot dient om ervoor te zorgen dat de bouw volgens de toestemming van de Stichting in de juiste bouwperiode verloopt en dat de eventuele schade aan bijvoorbeeld beplanting en/of wegen kan worden hersteld. De kosten van de eventueel door de Stichting in te schakelen architect en de bouwkundig adviseur worden mede uit het bouwdepot betaald. Ook eventueel door de Stichting op te leggen boetes en te maken juridische kosten komen ten laste van het bouwdepot. Het spreekt vanzelf dat na afronding van de bouw het restant van het bouwdepot wordt terugbetaald, onder verantwoording van de wijze van besteding. Bij uw aanvraag zal

de bouwcommissie met u over de hoogte van het bouwdepot een afspraak maken. Het bouwdepot bij categorie II is maximaal € 5.000.

Let op: Als gebouwd wordt in afwijking van de door de Stichting verleende toestemming met goedgekeurde tekening, zal de bouw door de Stichting worden stilgelegd totdat het plan voldoet aan de verleende toestemming.

Voor u kunt beginnen, werkzaamheden categorie II

Voor u met de bouw c.q. werkzaamheden kunt starten moet er voldaan worden aan de volgende eisen:

- Informeer uw directe burens over uw plannen, de data van uitvoering, het tijdspad en de eventuele te verwachten overlast. Tevens dient u een afschrift hiervan te zenden naar de Stichting Vezenabos;
- Stel minimaal drie weken voor de definitieve start van de bouw het bestuur van de Stichting op de hoogte van de definitieve aanvangsdatum;
- Bij deze melding dient u een nulmeting van de omgeving uitgevoerd te hebben en aan de Stichting aan te leveren. In de nulmeting wordt de huidige situatie vastgelegd. In de meeste gevallen kan dit d.m.v. foto's van de omgeving. Dit om na de bouw geen discussie te krijgen over eventuele door de bouw ontstane schade aan wegen, schelpenpaden, bomen, groen etc. De eventuele schade wordt op uw kosten hersteld;
- Het is uw verantwoordelijkheid dat de aannemer tijdig een schets maakt van de plekken waar bouwketen en bouwmaterialen geplaatst gaan worden en deze aan het bestuur van de Stichting toestuur;
- De bermen en paden moeten vanaf de asfaltweg in het park worden beschermd met rijplaten tot de bouwplaats. De groenstrook moet worden gevrijwaard van bouwmaterialen en afval;
- Indien van toepassing: minimaal 3 weken voor aanvang van de bouw dient u het uitgezette bouwvlak te laten goedkeuren. Wanneer het bestuur van de Stichting het bericht heeft ontvangen dat het bouwvlak is uitgezet, zal zij binnen twee weken de controle (laten) uitvoeren. Voordat het bestuur van de Stichting zijn goedkeuring heeft gegeven mag u niet starten met de sloop of bouw/verbouw van uw woning;
- Indien van toepassing: voor aanvang van de bouw dient door uw aannemer een Klic-melding bij het kadaster te worden uitgevoerd om te voorkomen dat op kabels, leidingen of het riool wordt gebouwd (dat is verboden). Indien toch op leidingen, kabels of het riool wordt gebouwd, dan bent u zelf daarvoor verantwoordelijk en zult u de eventuele kosten van het verleggen van leidingen etc. moeten dragen. Na uitvoering van de Klic-melding bij het kadaster dient u het bestuur van de Stichting op de hoogte te stellen van de resultaten.

De bouwperiode en daarmee samenhangende termijnen voor bouw in categorie II

- De bouw- en onderhoudswerkzaamheden aan de recreatiewoning en de buitenruimte moeten worden uitgevoerd in de periode tussen één oktober en 3 weken voor Pinksteren voor het park Galgawei respectievelijk in de periode tussen één oktober en één mei voor de parken Vezenabos en Westduin, ter voorkoming van hinder. Gelet op de ervaringen de laatste jaren dient voor de start van de werkzaamheden een planning met meetbare tussenresultaten aangeleverd te worden. Deze planning sluit op uiterlijk 1 maart voor het park Galgawei en 1 april voor de parken Vezenabos en Westduin, zodat eventuele tegenslagen kunnen worden opgevangen. Het is de verantwoordelijkheid van u als opdrachtgever de meetbare tussenresultaten steeds te melden aan het bestuur van de Stichting Vezenabos. Bij te constateren en te melden achterstand ten opzichte van de planning wordt tevens aangegeven hoe de achterstand wordt ingelopen.

- Aan het einde van de bouwperiode (Galgewei 3 weken voor Pinksteren, Vebenabos en Westduin 1 mei) moet de ge- of verbouwde woning wind- en waterdicht maar ook bewoonbaar zijn. Geen bouwverkeer meer en slechts geluidsarme, lichte werkzaamheden (zoals schilderwerk) mogen nog plaatsvinden. Indien niet bewoonbaar, dan kunnen er geen werkzaamheden meer worden uitgevoerd tot aan het begin van de volgende bouwperiode en dient de bouwplaats veilig te worden afgesloten. Op overmacht zoals pandemieën, bommen, water of vorst kan geen beroep worden gedaan.

Na de bouw vindt desgewenst een evaluatie plaats.

Categorie III

Wijziging of vernieuwing van de buitenruimte rond de recreatiewoning,

Aandachtspunten/stappen categorie III

- Bij wijziging aan alleen de buitenruimte (windschermen, tuin, terrassen, parkeervlakken, toegangspaden etc.) heeft u ook de goedkeuring nodig van het bestuur van de Stichting;
- Onder buitenruimte wordt verstaan de ruimte buiten het erfpachtperceel.
- Lever een gedetailleerde tekening van de plannen m.b.t. de wijziging van windschermen, terrassen, erfverharding, toegangspaden, inclusief materiaalkeuze;
- Qua beplantingsplan hebben wij een plantenlijst opgenomen in de Beeldkwaliteitsplannen, overleg met de groencommissie.

Bouwdepot categorie III

Ook bij categorie III kan door de bouwcommissie voorafgaand aan de bouw een bouwdepot van u gevraagd worden. Dit wordt van u gevraagd om kosten die de Stichting moet maken ten behoeve van uw bouw te kunnen betalen. Het bouwdepot dient om ervoor te zorgen dat de bouw volgens de toestemming van de Stichting in de juiste bouwperiode verloopt en dat de eventuele schade aan bijvoorbeeld beplanting en/of wegen kan worden hersteld. De kosten van de eventueel door de Stichting in te schakelen architect en de bouwkundig adviseur worden mede uit het bouwdepot betaald. Ook eventueel door de Stichting op te leggen boetes en te maken juridische kosten komen ten laste van het bouwdepot. Het spreekt vanzelf dat na afronding van de bouw het restant van het bouwdepot wordt terugbetaald, onder verantwoording van de wijze van besteding. Bij uw aanvraag zal de bouwcommissie met u over de hoogte van het bouwdepot een afspraak maken. Het bouwdepot bij categorie III is maximaal € 2.500.

Let op: Als gebouwd wordt in afwijking van de door de Stichting verleende toestemming met goedgekeurde tekening, zal de bouw door de Stichting worden stilgelegd totdat het plan voldoet aan de verleende toestemming.

Voor u kunt beginnen, werkzaamheden, categorie III

- U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u toestemming heeft van het bestuur van de Stichting.

De bouwperiode en daarmee samenhangende termijnen voor bouw in categorie III

Aanvangsdatum en einddatum van de werkzaamheden tussen één oktober en 3 weken voor Pinksteren voor het park Galgewei respectievelijk in de periode tussen één oktober en één mei voor de parken Vezenbos en Westduin.

Voorschriften met betrekking tot het gasloos bouwen

1. Lucht/water (hybride)warmtepompen zijn toegestaan:
De benodigde oppervlakte voor de plaatsing van de buitenunit van de warmtepomp blijft buiten beschouwing bij het maximaal te bebouwen oppervlak. De buitenunit dient maximaal 30 cm van de buitenmuur geplaatst te worden;
2. Geluidniveau bij warmtepompen:
De 'Regeling Bouwbesluit 2012 inzake de bepalingsmethode voor het geluidniveau van buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking' bepaalt het maximale toegestane geluidniveau en de wijze en locatie op de grens van de erfpachtkavel voor het bepalen van dat geluidniveau;
3. Plaatsing buitenunits:
Om overlast te voorkomen dienen de units dan ook geplaatst te worden afgekeerd van de terrassen van de omliggende woningen. De plaatsing van de unit dient op tekening te worden aangegeven;
4. Grondgebonden warmtepompen:
Grondgebonden warmtepompen zijn in onze parken niet toegestaan. Dit heeft te maken met de aanzienlijke schade aan onze beplanting bij de installatie. Tevens zijn vele woningen niet bereikbaar met het enorme materieel dat nodig is bij installatie. Bovendien zullen de leidingen door de geringe omvang van de erfpachtkavels door de grond van de Stichting moeten worden geleid en aangebracht;
5. Zonnepanelen:
Het leggen van zonnepanelen is niet in alle parken hetzelfde geregeld.
Voor het park Galgawei geldt dat zonnepanelen zijn toegestaan, tot een maximum van de helft van het dakoppervlak. Ze moeten plat op het schuine deel van het dak geplaatst worden. Panelen mogen de maximale bouwhoogte van 5,40 meter niet overschrijden. Het snoeien van takken of rooien van bomen die een mogelijke belemmering vormen voor de energieprestatie van de zonnepanelen is niet toegestaan.
Voor het park Westduin gelden geen beperkingen.
Voor het park Vezenabos geldt dat alleen terracottakleurige zonnepanelen onder voorwaarden zijn toegestaan. Zwarte of anderskleurige zonnepanelen en zonnecollectoren zijn niet toegestaan. Het snoeien van takken of rooien van bomen die een mogelijke belemmering vormen voor de energieprestatie van de wel toegestane zonnepanelen is ongeoorloofd;
6. BENG normen:
Bij nieuwbouw moet volgens de regelgeving voldaan worden aan de BENG normen. Als in het Vezenabos bij (nieuw) bouw slechts aan de wettelijk vereiste BENG normen kan worden voldaan door middel van toepassing van zwarte of anderskleurige (niet zijnde terracotta of rode) zonnepanelen dient de aanvrager, in een door een deskundige onderbouwd rapport, aan te geven dat expliciet zwarte of anderskleurige (niet zijnde terracotta of rode) zonnepanelen nodig zijn om dit doel te bereiken. In dat geval zal toestemming worden gegeven. Plaatsing in overleg met de (architect van de) bouwcommissie;
7. Omdat de BENG normen ook bewaken dat het in de huizen te warm wordt, is het in het Vezenabos een extra voordeel dat de beplanting, naast andere te nemen maatregelen zoals bouwen met een overstek, in de vorm van bomen en struiken de warmte in de zomer tegenhoudt.

Toerekening van de kosten in alle categorieën, tarieven

Kosten van de beoordeling en bouwbegeleiding

Elk jaar worden er plannen aan het bestuur van de Stichting voorgelegd voor nieuwbouw of meer of minder ingrijpende verbouwingen.

Het bestuur heeft ter beoordeling van die plannen een bouwcommissie ingesteld, bestaande uit een vertegenwoordiger van het bestuur van de Stichting Vebeenabos, tevens de voorzitter van de bouwcommissie, en een door de leden van het betreffende park te kiezen erfpachter al dan niet tevens bestuurslid van het betreffende park. De bouwcommissie wordt ondersteund door een te raadplegen vaste architect en door een vaste bouwkundige adviseur.

De beoordeling van de plannen is meestal tijdrovend. De belangrijkste oorzaak daarvan is dat plannen eerst in een schetsfase worden aangeboden, later in een uitwerking. Meestal is het ingediende voorstel niet compleet. Wel is de bouwtekening aanwezig, maar ontbreekt de detaillering, kleurstelling, omgeving als terras en dergelijke. Dat vraagt om voortdurende aanvullingen. Indien de aanvraag niet compleet is kan deze niet worden beoordeeld en wordt de aanvraag teruggestuurd.

De kosten die de Stichting maakt voor de beoordeling en de bouwbegeleiding door de vaste adviseurs en/of andere externe adviseurs maar ook reiskosten en kosten voor inmeting en nulmeting zullen bij de erfpachter in rekening worden gebracht. Meestal zal dit verrekend kunnen worden met het bouwdepot.

De beoordeling

De beoordeling van het plan categorie I

Minimaal € 250 afhankelijk van de tijdinzet

Aan kosten voor de bouwbegeleider en architect.

De beoordeling van het plan categorie II

Circa € 250 of zoveel minder, afhankelijk van tijdinzet.

De beoordeling van het plan categorie III

Hier zijn meestal geen kosten aan verbonden

Extra:

Wanneer een plan niet voldoet en er direct contact tussen de bouwkundige of architect (die het ontwerp heeft gemaakt) met de bouwcommissie en architect of bouwbegeleider van de Stichting noodzakelijk is om de interpretatie van het Beeldkwaliteitsplan in relatie tot de voorgenomen bouw af te stemmen, worden de extra kosten van deze bijeenkomst(en) aanvullend in rekening gebracht.

De begeleiding

De begeleiding categorie I

Als besloten wordt de bouw door te laten gaan, dan wordt de bouw door de Stichting en/of in opdracht van de Stichting door een bouwbegeleider en/of een architect van de Stichting begeleid.

Bouwbegeleiding omvat

- De controle van het uitgezette bouwvlak
- Het overleg met de aannemer over bouwplaats, parkeren, groen en rijplaten voor bouwverkeer en planning van de bouwwerkzaamheden
- De controle van de Klic-vergunning

- Controles tijdens de bouwwerkzaamheden
- Vaststellen van schade door de bouwactiviteiten ontstaan aan wegen, schelpenpaden en groen
- Evaluatie van de bouw

De begeleiding in categorieën II en III is meestal niet van toepassing

Zo nodig: De werkelijke kosten die de bouwbegeleider en/of de architect van de Stichting in rekening brengt (brengen).

Het inmeten van de erfpachtkavel bij categorie I

€ 350 prijspeil 2025.

Tot Slot

Deze Bouwprocedure en Tarieven Stichting Vezenabos actualiseert de tot juni 2025 geldende Procedure en Tarieven Bouw (10 juni 2023). Aanpassingen van de documenten die onderdeel uitmaken van de erfpachtvoorwaarden, zoals deze procedure maar ook de Beeldkwaliteitsplannen vinden regelmatig plaats. Steeds is het vigerende document van toepassing zoals dit is opgenomen onder documenten op de website van de Stichting. Dit houdt echter ook in dat geen rechten kunnen worden ontleend aan eerdere beslissingen die zijn genomen onder het toentertijd vigerende document. Soms zal voortschrijdend inzicht en veranderingen in de tijd leiden tot strakkere regels of juist het tegenovergestelde. Het bestuur van de Stichting wil daarin vanzelfsprekend een logische, inzichtelijke lijn volgen. Wij hopen hiermee van waarde te zijn in onze relatie met de erfpachters en te zorgen voor een omgeving waar het prettig toeven is.

Bestuur van de Stichting Vezenabos, juni 2025.

Alle correspondentie naar:

Stichting Vezenabos, p/a VvE Beheer Zeeland, Badhuisstraat 181, 4382 AM Vlissingen

e-mail: info@stichtingvezenabos.nl

Alle vorige versies van de bouwprocedures voor alle parken van de Stichting Vezenabos zijn hiermee vervallen.