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

Procedures bij verbouw / nieuwbouw van uw recreatiewoning en wijzigingen en vernieuwingen / herinrichting van de buitenruimte rond uw recreatiewoning in de parken Vebenabos, Westduin en Galgewei

Ingangsdatum: 10 juni 2023

De woningen in het Vebenabos, de Galgewei en Westduin dienen te voldoen aan het door het bestuur van de Stichting opgemaakte BeeldKwaliteitsPlan van het betreffende park, kortweg BKP. Daarin zijn alle regels opgenomen m.b.t. grootte van het te bebouwen oppervlak, toegestane materialen en kleuren etc.

Hieronder vindt u een checklist met betrekking tot de voorwaarden waar u aan moet voldoen om goedkeuring te krijgen van het Stichtingsbestuur bij een verbouwing die tot doel heeft permanente wijzigingen aan te brengen aan buitengevels, ramen en deuren, dak en buitenruimte (windschermen, erfverhardingen zoals daar zijn: terrassen; parkeerstroken, toegangspaden).
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 de voorschriften met betrekking tot het gasloos bouwen.

ad 1: Grootschalige verbouw, nieuwbouw en onderhoud van recreatiewoningen waarvoor de procedure 'Omgevingsvergunning' gevolgd moet worden alsmede aanpassingen in de buitenruimte

Voor een gestroomlijnd en effectief proces zijn de volgende stappen nodig:

1. 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 etc.
2. 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 van het bestuur van de Stichting een reactie op het ingediende plan.
3. Zodra een nieuwbouw- of verbouwingsplan wordt ingediend (of wanneer een verkoop/aankoop plan wordt aangekondigd) wordt in opdracht van het bestuur van de Stichting na uw toestemming de verplichte inmeting uitgevoerd. Tenzij er een correcte inmeting, die niet ouder mag zijn dan 5 jaar, beschikbaar is. In dat geval is een nieuwe inmeting niet nodig.
4. Voor elk park geldt het vigerende bestemmingsplan en zijn per park de volgende aanvullende uitgangspunten:
   - Voor het Vebenabos zijn uitgangspunten: de inmeting van het erfpachtperceel en de beleidscriteria opgenomen in het vigerende Beeldkwaliteitsplan.
   - Voor Galgewei zijn uitgangspunten: de inmeting van het erfpachtperceel en het vigerende Beeldkwaliteitsplan met bijlage.

- Voor Westduin zijn uitgangspunten: de inmeting van het erfpachtperceel en het vigerende Beeldkwaliteitsplan.

5. De bouwcommissie 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.
6. Wanneer het Bestuur van de Stichting 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 opnieuw ter goedkeuring voor te leggen aan de Stichting. Na goedkeuring van het plan door de Stichting kunt u de omgevingsvergunning aanvragen. Hierbij wordt naast de toets op beeldkwaliteit tevens getoetst op alle technisch van belang zijnde aspecten.
7. 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 zoals daar zijn: terrassen, parkeerstroken, toegangspaden e.d.);
    c. een aannemingsovereenkomst;
    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.

    Ook in deze fase worden onvolledige plannen niet in behandeling genomen en geretourneerd.
    Binnen 6 weken ontvangt u van het bestuur van de Stichting een reactie op het ingediende plan.
8. Voor de start van de bouw/verbouw dient een bouwdepot van 10% van de bouwsom met een minimum van € 10.000 en met een maximum van € 50.000 bij de Stichting Vebenabos gestort te worden waaruit eventueel schades en/of boetes kunnen worden gecompenseerd.
9. Als gebouwd wordt in afwijking van de door de Stichting goedgekeurde tekening, zal de bouw door de Stichting worden stilgelegd totdat het plan voldoet aan de verleende toestemming.

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

10. U dient uw directe buren te informeren 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.
11. Aan de bouwactiviteiten worden de volgende eisen gesteld:
    a. Minimaal drie weken voor de definitieve start van de bouw dient u het bestuur van de Stichting op de hoogte te stellen van de aanvangsdatum.
    b. De erfpachter dient de aannemer een schets te laten maken van de plekken waar bouwketen en bouwmaterialen geplaatst gaan worden en deze aan het bestuur van de Stichting toe te sturen.

c. De bermen en paden dienen vanaf de asfaltweg in het park te worden beschermd met rijplaten tot de bouwplaats. De groenstrook wordt gevrijwaard van bouwmaterialen en afval.
d. 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 uitvoeren. Voordat het bestuur van de Stichting zijn goedkeuring heeft gegeven mag u niet starten met de sloop of bouw/verbouw van uw woning.
e. Voor aanvang van de bouw dient door uw aannemer een Klic-melding bij het kadaster te worden uitgevoerd om te voorkomen dat op kabels en leidingen wordt gebouwd (dat is verboden). Indien toch op leidingen, kabels of het riool wordt gebouwd, dan bent u zelf als erfpachter 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.

12. De bouwwerkzaamheden en onderhoudswerkzaamheden aan de recreatiewoning en de buitenruimte moeten worden uitgevoerd in de periode tussen één oktober en de vrijdag 3 weken voor Pinksteren voor het park Galgewei respectievelijk in de periode tussen één oktober en één mei voor de parken Vebenabos 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 en buitenruimte volgens ingediend plan).

    Het is de verantwoordelijkheid van de erfpachter de meetbare tussenresultaten steeds te melden aan het bestuur van de Stichting Vebenabos. Bij te constateren en te melden achterstand ten opzichte van de planning dient te worden aangegeven hoe de achterstand wordt ingelopen.
13. Aan het einde van de bouwperiode (Galgewei de vrijdag 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 geluidarme, 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.
14. Op overmacht zoals pandemieën, bommen, water of vorst kan geen beroep worden gedaan.

Na de bouw vindt een evaluatie plaats. Zoals bij het begin van de bouw wordt afgesproken.

ad 2: Kleinschalig onderhoud van recreatiewoningen alsmede aanpassingen in de binnen- en buitenruimte waarvoor niet de procedure 'Omgevingsvergunning' gevolgd hoeft te worden

Voor een gestroomlijnd en effectief proces zijn de volgende stappen nodig:

1. Omschrijf duidelijk welke werkzaamheden u met welke materialen wilt gaan uitvoeren, laat zonodig een duidelijke tekening maken van uw plannen.
2. 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 van het bestuur van de Stichting een reactie op het ingediende plan.

3. Voor elk park geldt het vigerende bestemmingsplan en zijn per park de volgende aanvullende uitgangspunten:
   - Voor het Vebenabos zijn uitgangspunten: de beleidscriteria opgenomen in het vigerende Beeldkwaliteitsplan.
   - Voor Galgewei zijn uitgangspunten: het vigerende Beeldkwaliteitsplan met bijlage.
   - Voor Westduin zijn uitgangspunten: het vigerende Beeldkwaliteitsplan.
4. De bouwcommissie zal indien nodig of gewenst, in een persoonlijk gesprek met u, het plan bespreken vanuit het beleid van de Stichting.
5. 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
6. 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.

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

7. U dient uw directe buren te informeren 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.
8. Minimaal drie weken voor de definitieve start van de bouw dient u het bestuur van de Stichting op de hoogte te stellen van de 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 betreffende eventuele door de bouw ontstane schade aan wegen, schelpenpaden, bomen, groen etc. De eventuele schade wordt op uw kosten hersteld.
9. De bouw- en onderhoudswerkzaamheden aan de recreatiewoning en de buitenruimte moeten worden uitgevoerd in de periode tussen één oktober en de vrijdag 3 weken voor Pinksteren voor het park Galgewei respectievelijk in de periode tussen één oktober en één mei voor de parken Vebenabos 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 uiterlijk 1 maart voor het park Galgewei en 1 april voor de parken Vebenabos 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 Vebenabos. Bij te constateren en te melden achterstand ten opzichte van de planning wordt tevens aangegeven hoe de achterstand wordt ingelopen.
10. Aan het einde van de bouwperiode (Galgewei de vrijdag 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 geluidarme, 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.
11. Aan de bouwactiviteiten wordt tevens als eis gesteld: De bermen en paden dienen vanaf de asfaltweg in het park te worden beschermd met rijplaten tot de bouwplaats. De groenstrook wordt gevrijwaard van bouwmaterialen en afval.
12. De bouwwerkzaamheden en onderhoudswerkzaamheden aan de recreatiewoning en de buitenruimte moeten worden uitgevoerd in de periode tussen één oktober en de

vrijdag 3 weken voor Pinksteren voor het park Galgewei respectievelijk in de periode tussen één oktober en één mei voor de parken Vebenabos en Westduin ter voorkoming van hinder.

13. Op overmacht zoals pandemieën, bommen, water of vorst kan geen beroep worden gedaan.

Na de bouw vindt een evaluatie plaats. Zoals bij het begin van de bouw wordt afgesproken.

Ad 3: Wijziging of vernieuwing buitenruimte rond de recreatiewoning

Bij wijziging aan alleen de buitenruimte (windschermen, tuin, terrassen, parkeervlakken, toegangspaden etc.) dient u de volgende zaken in te dienen en ter goedkeuring aan het bestuur van de Stichting voor te leggen:

1. Een gedetailleerde tekening van de plannen m.b.t. de wijziging van windschermen, terrassen, erfverharding, toegangspaden etc..
2. Qua beplantingsplan dient u zich te houden aan de plantenlijst uit het BKP.
3. Aanvangsdatum en einddatum van de werkzaamheden (tussen één oktober en de vrijdag 3 weken voor Pinksteren voor het park Galgewei respectievelijk in de periode tussen één oktober en één mei voor de parken Vebenabos en Westduin.

Wanneer er door de eigenaar/erfpachter niet aan een van bovenstaande voorwaarden is voldaan is het bestuur van de Stichting gemachtigd de bouw stil te leggen op kosten van de eigenaar/erfpachter.

Ad 4: Voorschriften met betrekking tot het gasloos bouwen

1. Warmtepomp.
   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.
   De 'Regeling Bouwbesluit 2012 inzake de bepalingsmethode voor het geluidniveau van buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk opgestelde installaties voor warmte- of koudeopwekking' bepaalt het maximale toegestane geluidniveau en de wijze en locatie op de grens van de erfpachtkavel voor het bepalen van dat geluidniveau.
3. Plaatsing units.
   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.

Toerekening van kosten

Kosten van de beoordeling (bijlage):
De kosten die de Stichting maakt voor deze beoordeling (zoals externe adviseurs, reiskosten, inmeting en nulmeting) en bouwbegeleiding door een externe bouwbegeleider zullen bij de erfpachter in rekening worden gebracht

Schade:
Schade aan de groenvoorziening zal in opdracht van de Stichting worden hersteld met het door de Stichting gewenste assortiment op kosten van de erfpachter. Schade aan wegen en paden zal ook in opdracht van de Stichting op kosten van de erfpachter worden hersteld.

Alle correspondentie naar:

Stichting Vebenabos
p/a VvE Beheer Zeeland, Badhuisstraat 181, 4382 AM Vlissingen
e-mail: info@stichtingvebenabos.nl

Alle vorige versies van de bouwprocedure voor alle parken van de Stichting Vebenabos zijn hiermee vervallen.

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

Tariefstelling nieuwbouw of verbouwen recreatiewoningen Stichting Vebenabos

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 Vebenabos (bij voorkeur met bouwkundige achtergrond en kennis) tevens de voorzitter van de bouwcommissie, een onafhankelijk door de Stichting te benoemen architect en een door de leden van het betreffende park te kiezen erfpachter of bestuurslid van het betreffende park.
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 e.d. Dat vraagt om voortdurende aanvullingen. Indien de aanvraag niet compleet is kan deze niet worden beoordeeld en wordt de aanvraag teruggestuurd.

Tariefstelling Parken Galgewei, Westduin en Vebenabos

1. **De beoordeling van het plan ad 1 waar omgevingsvergunning voor nodig is**
   Tarief:
   De door de externe bouwbegeleider en architect in rekening te brengen kosten
   ca. € 250,00

   De beoordeling van het plan ad 2
   Tarief: € 0,00

   Het inmeten van de erfpachtkavel
   Tarief: € 350,00

   Extra:
   Wanneer een plan niet voldoet of onduidelijk is en er direct contact tussen de bouwkundige of architect (die het ontwerp heeft gemaakt) met de bouwcommissie, externe architect Stichting Vebenabos en/of externe bouwbegeleider 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. Deze extra kosten worden vooraf inzichtelijk gemaakt. De kosten van de direct betrokken bestuursleden die bij deze begeleiding betrokken zijn worden daarbij eveneens in rekening gebracht.

2. **De begeleiding van de bouw ad 1 waar omgevingsvergunning voor nodig is**

   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 externe bouwbegeleider begeleid.

Bouwbegeleiding:

- De controle van het uitgezette bouwvlak
- Het overleg met de erfpachter en 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

Tarief: De door de externe bouwbegeleider in rekening te brengen kosten

De begeleiding van de bouw ad 2 is niet van toepassing

Bestuur van de Stichting Vebenabos

Alle correspondentie naar:

Stichting Vebenabos
p/a VvE Beheer Zeeland, Badhuisstraat 181, 4382 AM Vlissingen
e-mail: info@stichtingvebenabos.nl