

## **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: 1 januari 2021**

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.

### **ad 1: Grootschalige verbouw, nieuwbouw en onderhoud van recreatiewoningen 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. Laat een duidelijke tekening, eveneens met opgave van de te gebruiken materialen, maken van de buitenruimte (windschermen, erfverharding zoals daar zijn: terrassen, parkeerstroken, toegangspaden e.d.).
3. Dien uw volledige plan in tweevoud (per post en digitaal) in bij het administratiekantoor van de Stichting Vebenabos. p/a Administratiekantoor Legemaate, Badhuisstraat 181, 4382 AM Vlissingen, t: 0118 412129; e-mail: [info@stichtingvebenabos.nl](mailto:info@stichtingvebenabos.nl)  
Onvolledige plannen worden niet in behandeling genomen en geretourneerd. Binnen 6 weken ontvangt u bericht van het bestuur van de Stichting
4. Zodra een nieuwbouw- of verbouwingsplan wordt ingediend (of wanneer een verkoop/aankoop plan wordt aangekondigd) wordt in opdracht van het bestuur van de Stichting de verplichte inmeting uitgevoerd. Tenzij er een correcte inmeting, die niet ouder mag zijn dan 10 jaar, beschikbaar is. In dat geval is een nieuwe inmeting niet nodig.
5. 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.
  - Voor Westduin zijn uitgangspunten: de inmeting van het erfpachtperceel en het vigerende Beeldkwaliteitsplan.
6. 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.
  7. Wanneer het Bestuur van de Stichting het plan heeft goedgekeurd kunt u het plan ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente Veere voor het park Vezenbos en aan de gemeente Vlissingen voor de parken Galgewei en Westduin.
  8. 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 het ontwerp opnemen. Na akkoord van de Stichting op de aanpassingen kan uw plan naar de gemeente Veere resp. Vlissingen.
  9. Wanneer de gemeente Veere resp. Vlissingen met aanvullende eisen en/of veranderingen komt, alvorens uw plan kan worden goedgekeurd, dient u uw plan conform deze eisen aan te passen en het nieuwe plan opnieuw aan het stichtingsbestuur ter goedkeuring aan te bieden. Het stichtingsbestuur is daarbij gehouden de bouwtechnische eisen van de gemeente te accepteren. Wanneer u de definitieve goedkeuring van het stichtingsbestuur heeft ontvangen, kunt u uw plan opnieuw aan de gemeente ter beoordeling voorleggen.
  10. Na het verlenen van een omgevingsvergunning door de gemeente dient de eigenaar een afschrift daarvan aan het bestuur te sturen.
  11. 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 cq werkzaamheden kunt starten moet er voldaan worden aan de volgende eisen:

12. Wij adviseren u uw directe burens te informeren over uw plannen, de data van uitvoering, het tijdsplan en de eventuele te verwachten overlast. Het bestuur van de Stichting zal zorgdragen voor het op de website plaatsen van uw plan, zodat alle erfpachters er kennis van kunnen nemen.
13. Voor aanvang van de bouw zal een nulmeting van de omgeving worden uitgevoerd. 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.
14. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouw dient u het uitgezette bouwvlak goed te laten keuren. 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 haar goedkeuring heeft gegeven mag u niet starten met de sloop of bouw/verbouw van uw woning.
15. 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 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.
16. 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.
17. De bouwwerkzaamheden en onderhoudswerkzaamheden aan de verblijfsrecreatiewoning en de buitenruimte moeten worden uitgevoerd in de periode 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

Vebebabos 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 Vebebabos en Westduin, zodat eventuele tegenslagen kunnen worden opgevangen. Het is de verantwoordelijkheid van de aannemer de meetbare tussenresultaten steeds te melden aan het bestuur van de Stichting Vebebabos. Bij te constateren en te melden achterstand ten opzichte van de planning wordt tevens aangegeven hoe de achterstand wordt ingelopen.

18. Aan het einde van de bouwperiode (Galgawei 3 weken voor Pinksteren, Vebebabos 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 Corona, bommen, water of vorst kan geen beroep worden gedaan.
19. De aannemer dient een schets te maken van de plekken waar bouwketen en bouwmaterialen geplaatst gaan worden en deze aan het bestuur van de Stichting toe te sturen.
20. 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.

Na de bouw vindt een evaluatie plaats.

## **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 plan in bij het administratiekantoor van de Stichting Vebebabos. p/a Administratiekantoor Legemaate, Badhuisstraat 181, 4382 AM Vlissingen, t: 0118 412129; e-mail: [info@stichtingvebebabos.nl](mailto:info@stichtingvebebabos.nl)  
Onvolledige plannen worden niet in behandeling genomen en geretourneerd. Binnen 6 weken ontvangt u bericht van het bestuur van de Stichting
3. Voor elk park geldt het vigerende bestemmingsplan en zijn per park de volgende aanvullende uitgangspunten:
  - Voor het Vebebabos zijn uitgangspunten: de beleidscriteria opgenomen in het vigerende Beeldkwaliteitsplan.
  - Voor Galgawei zijn uitgangspunten: het vigerende Beeldkwaliteitsplan.
  - 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 cq werkzaamheden kunt starten moet er voldaan worden aan de volgende eisen:

7. Wij adviseren u uw directe burens te informeren over uw plannen, de data van uitvoering, het tijdsplan en de eventuele te verwachten overlast. Het bestuur van de Stichting zal zorgdragen voor het op de website plaatsen van uw plan, zodat alle leden er kennis van kunnen nemen.
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.
9. De bouw- en onderhoudswerkzaamheden aan de verblijfsrecreatiewoning en de buitenruimte moeten worden uitgevoerd in de periode tussen één oktober en één april voor het park Galgawei 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 op uiterlijk 1 maart voor het park Galgawei 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 (Galgawei 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 Corona, bommen, water of vorst kan geen beroep worden gedaan.

Na de bouw vindt een evaluatie plaats.

### **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 1 oktober en 1 mei voor de parken Vebenabos en Westduin resp. tussen 1 oktober en 1 april voor het park Galgawei).

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.

### **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 de beheerder zullen bij de erfpachter in rekening worden gebracht. De tarieven voor de diverse onderdelen zijn opgenomen in de bijlage.

**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 Administratiekantoor Legemaate  
Badhuisstraat 181,  
4382 AM Vlissingen  
e-mail: [info@stichtingvebenabos.nl](mailto:info@stichtingvebenabos.nl)

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

## **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. Zie hiervoor de bouwprocedure "Verbouw en nieuwbouw van recreatiewoningen, ad 1.3, ad 2.2 of ad 3.1."

## **Tariefstelling Park Vebenabos**

### **1. De beoordeling van het plan ad 1**

Tarief: € 250,00

### **De beoordeling van het plan ad 2**

Tarief: € 0,00

### **Het inmeten van de erfpachtkavel**

Tarief: € 250,00

### **Extra:**

Wanneer een plan, na herhaalde beoordeling, niet voldoet en er direct contact tussen de bouwkundige of architect (die het ontwerp heeft gemaakt) met de bouwcommissie nodig 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.

Tarief: € 100,00 per uur

### **2. De begeleiding van de bouw ad 1**

Als besloten wordt de bouw door te laten gaan, dan wordt de bouw door de Stichting begeleid.

### **Bouwbegeleiding:**

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

Tarief: € 250,00

Voor deze bouwbegeleiding is 2,5 uur begroot. Bij overschrijding van deze begrote tijd bedragen de extra kosten € 100,00 per uur.

### **De begeleiding van de bouw ad 2 is niet van toepassing**

## **Tariefstelling Park Galgawei en Park Westduin**

### **1. Het inmeten van de erfpachtkavel**

Tarief: € 250,00

#### **Extra:**

Wanneer een plan, na herhaalde beoordeling, niet voldoet en er direct contact tussen de bouwkundige of architect (die het ontwerp heeft gemaakt) met de bouwcommissie nodig 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.

Tarief: € 100,00 per uur

### **2. De begeleiding van de bouw**

Als besloten wordt de bouw door te laten gaan, dan wordt de bouw door de Stichting begeleid.

#### **Bouwbegeleiding:**

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

Voor deze bouwbegeleiding is 2,5 uur begroot. Bij overschrijding van deze begrote tijd bedragen de extra kosten € 100,00 per uur.

Bestuur van de Stichting Vebeenabos

Alle correspondentie naar:

Stichting Vebeenabos  
 p/a Administratiekantoor Legemaate  
 Badhuisstraat 181,  
 4382 AM Vlissingen  
 e-mail: [info@stichtingvebeenabos.nl](mailto:info@stichtingvebeenabos.nl)