

REGLEMENT VER(NIEUW)BOUW

Preambule

De bouwcommissie heeft een visie voor het bungalowpark de Egelshoek ontwikkeld. Op de buitengewone algemene ledenvergadering van de Vereniging van eigenaars De Egelshoek 1, dd. 27-09-2008, is deze visie samen met het bouwreglement vastgesteld. De visie luidt:

Bungalowpark de Egelshoek wordt gekenmerkt door een groene omgeving waarin rust centraal staat en waar voor eenieder de mogelijkheid bestaat om op een persoonlijke manier te recreëren. Op het park staan alleen maar vrijstaande bungalows waardoor er veel ruimte is voor groen en de privacy per perceel gewaarborgd is.

De verschillende bungalows vormen met elkaar een harmonieus geheel doordat er basisregels zijn voor maten en kleuren.

Aangezien maatschappelijke eisen aan verandering onderhevig zijn zullen regels en richtlijnen regelmatig worden doorgelicht en zo nodig aangepast zodat het park blijft voldoen aan de eisen van de tijd. De algemene ledenvergadering heeft hierin een verantwoordelijkheid en is het bevoegde orgaan om aanpassingen goed te keuren.

Op het park zijn naast bungalows algemene voorzieningen waar zowel eigenaren als pachters als huurders gebruik van kunnen maken. Ook voor deze voorzieningen geldt dat ze enerzijds moeten aansluiten bij de normen en wensen van de huidige tijd anderzijds moeten de aspecten “rust” en “groen” ook hierin terug te vinden zijn.

Regels, structuren en besluitvorming zijn eenduidig en transparant.

Door de relatieve kleinschaligheid van het park blijft een persoonlijke benadering mogelijk en wenselijk.

1. Inleiding

Het bungalowpark de Egelshoek is gevestigd in de Gemeente De Bilt. Een ver(nieuw)bouwplan van een bungalow of Chalet dient te voldoen aan de door de Gemeente en de Rijksoverheid opgestelde bouwvoorschriften, resp. het geldende Bestemmingsplan en het geldende Bouwbesluit.

Daarnaast mag de vereniging van eigenaars op deze voorschriften beperkende regels vaststellen om de kwaliteit en het karakter van het park te behouden. Hieraan ligt de visie van de vereniging van eigenaars ten grondslag. De voorschriften zoals die door de vereniging zijn opgesteld, zijn bepalend voor de realisatie van de ver(nieuw)bouw aanvraag. Dit reglement is een bijlage van het Huishoudelijk reglement en maakt daarmee onderdeel uit van dat huishoudelijk reglement.

2. Geldigheidsduur

Deze voorschriften zijn geldig zolang de ALV de voorschriften niet wijzigt. Zodra de gemeente De Bilt of het Rijk de bouwvoorschriften wijzigt, waardoor één of meer bepalingen uit dit reglement strijdig zijn met die bouwvoorschriften, wordt het reglement van de vereniging geacht op dezelfde datum te zijn aangepast, ook als de ALV hierover nog geen besluit heeft genomen.



3. Aanvraagprocedure

a. Aanvraag

1. Een wijziging aan of vernieuwing van de bungalow dient:
 - a. altijd aangevraagd te worden bij de vereniging van eigenaars. Hiervoor dient hij/zij een aanvraag in bij de bouwcommissie van de vereniging;
 - b. Daarnaast heeft de aanvrager een keuze om te ver(nieuw)bouwen met of zonder een bouwvergunning van de gemeente de Bilt.
 - i. Met bouwvergunning: hiervoor doet hij/zij een aanvraag bij Gemeente De Bilt. Hieraan zijn legeskosten verbonden. N.B. Er bestaat ook de mogelijkheid, voor een gering bedrag, alleen een Schetsplan in te dienen, om te toetsen hoe de gemeente tegenover het plan staat.
 - ii. Zonder bouwvergunning - het vergunningsvrij bouwen: Sinds oktober 2012 is het wettelijk mogelijk onder voorwaarden zonder bouwvergunning te ver(nieuw)bouwen. De voorwaarden staan beschreven in de BOR (**B**esluit **O**mgevings **R**echt). Het plan dient wel te voldoen aan alle eisen uit het Bouwbesluit en het Bestemmingsplan.

De verantwoordelijkheid voor zowel de keuze tussen bouwen met of zonder vergunning als het plan ligt bij de aanvrager. Controle en handhaving door de Gemeente kunnen achteraf plaatsvinden.
2. De aanvraag wordt altijd schriftelijk ingediend en bestaat uit:
 - a. omschrijving van de werkzaamheden;
 - b. tekeningen als gevels en/of oppervlakte van de bungalow wijzigen;
 - c. omschrijving van de materialen die in het zicht zijn.De bouwtekeningen zijn maatgevend voor de uitvoering
3. De aanvrager licht zijn bureu in dat hij/zij een aanvraag tot ver(nieuw)bouw bij de vereniging heeft gedaan. De bouwcommissie verifieert zo nodig of de bureu van de geplande ver(nieuw)bouwactiviteiten op de hoogte zijn.

b. Oud recht

1. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met oud recht. Dat betekent, dat wanneer het reglement in de nieuwe situatie nadelig is ten opzichte van de bestaande situatie, de aanvraag op de bestaande situatie mag worden gebaseerd. Wel dient bij nieuw- en/of aanbouw te vallen binnen de regelgeving van de overheid.
2. Om aanspraak te kunnen maken op het oud recht, dient de bestaande situatie voor de aanvang van de sloop door de bouwcommissie:
 - a. te worden ingemeten of;
 - b. te worden gecontroleerd aan de hand van de tekeningen van de bestaande situatie;

c. Beoordeling van de aanvraag

1. De Algemene ledenvergadering heeft de bouwcommissie gemachtigd om de ver(nieuw)bouwaanvragen te beoordelen.
2. De uitkomst van de beoordeling wordt uiterlijk binnen 6 weken schriftelijk met opgaaf van reden(en) aan de aanvrager bekend gemaakt
3. De beoordeling van de aanvraag kent de volgende uitkomsten:
 - a. Goedkeuring:
 - i. wanneer het een vergunningsvrije bouw betreft; kan direct met de ver(nieuw)bouw worden gestart;
 - ii. wanneer het een vergunningplichtige bouw betreft moet gewacht worden totdat de benodigde gemeentelijke vergunning is afgegeven;



- b. Goedkeuring na aanpassing:
 - i. wanneer het een vergunningsvrije bouw betreft; kan met de ver(nieuw)bouw worden gestart zodra de aanvraag is aangepast;
 - ii. wanneer het een vergunningplichtige bouw betreft moet gewacht worden totdat de benodigde gemeentelijke vergunning is afgegeven;
 - c. Afwijzing; de aanvraag is afgewezen en kan niet worden uitgevoerd;
 - d. Verwijzing naar de ALV: de werkzaamheden kunnen niet aanvangen en het besluit van de ALV moet worden afgewacht.
- d. Wijzingen van een aanvraag.
- 1. Wanneer na de beoordeling het ontwerp door de aanvrager wordt gewijzigd, wordt de bouwcommissie direct hierover schriftelijk geïnformeerd.
 - 2. De bouwcommissie beslist binnen 6 weken over de wijziging en deelt haar besluit schriftelijk aan de aanvrager mee

4. Bouwvoorschriften

- a. Oppervlaktematen
 - 1. bungalow
 - a. De oppervlakte van de bungalow is afhankelijk van de kaveloppervlakte en de minimale afstand tussen kavelgrens en bungalow;
 - b. De oppervlakte kan maximaal 55m² bedragen;
 - c. Een dakoverstek, zijnde een vlak van het dak, dat doorloopt buiten de woning, is geen luifel en wordt meegerekend met het totale oppervlakte van de woning:
 - i. Met bouwvergunning geldt dat een dakoverstek inclusief dakgoot kleiner dan 70 cm niet tot het bouwoppervlak behoort. Een dakoverstek inclusief dakgoot groter dan 70 cm behoort in zijn geheel tot het bouwoppervlak;
 - ii. Zonder bouwvergunning (het vergunningsvrij bouwen) geldt: Een dakoverstek inclusief dakgoot kleiner dan 50 cm behoort niet tot het bouwoppervlak. Een dakoverstek inclusief dakgoot groter dan 50 cm behoort in zijn geheel tot het bouwoppervlak.
 - 2. kelder
 - a. Het onderkelderen van de bungalow is niet meer toegestaan;
 - b. Reeds bestaande kelders mogen worden gehandhaafd
 - 3. schuur
 - a. De oppervlakte van de schuur bedraagt maximaal 7m²;
 - b. De schuur dient met de langste zijde aan de bungalow vast geplaatst te worden;
 - c. De schuur dient in dezelfde stijl als de bungalow te worden uitgevoerd.
 - 4. luifel
 - a. Onder luifel wordt verstaan een 'dak'vlak aangebouwd aan de gevel of een dakoverstek; het behoort niet tot het bouwoppervlak;
 - b. Aan een bungalow mogen maximaal twee luifels bevestigd worden
 - c. De oppervlakte, van een of beide luifels samen, bedraagt maximaal 12,5 m²;
 - d. Indien het een aangebouwd dakvlak betreft is de langste zijde aan de bungalow bevestigd;
 - e. De luifel(s) moet(en) minimaal aan 2 zijden open zijn.
 - 5. tuinkist
 - a. De maten van de tuinkist bedragen 2 m x 1 m x 1 m (l x b x h);
 - b. Waar dat mogelijk is dient deze tegen het huis te worden geplaatst. Alleen in overleg met de bouwcommissie kan daar van worden



- afgeweken. De tuinkist mag vanaf de weg niet zichtbaar zijn. Zo nodig zal deze “verstopt” moeten worden achter groen blijvende beplanting.
6. openhaard opslag
 - a. De houtopslag dient geheel uit het zicht van de weg en omwonenden te worden geplaatst. Waar dat niet mogelijk is moet deze verborgen worden achter een groenblijvende beplanting;
 - b. Het afdekken met zeil is niet toegestaan;
 - c. De opslag mag niet het karakter hebben van een erfafscheiding / schutting omdat schuttingen in welke vorm dan ook, behoudens de in dit reglement onder art. 4.g.2 genoemde uitzonderingen, niet zijn toegestaan.
 7. tuin-Jacuzzi/Spa
 - a. Maximale hoogte boven het maaiveld bedraagt 80 cm. Deze hoogte is voldoende om onderhoud aan de installatie van tuin-Jacuzzi / Spa te plegen;
 - b. De tuin-Jacuzzi / Spa mag niet vanaf de weg zichtbaar zijn en moet verborgen worden achter een groenblijvende beplanting;.
- b. De afstand kavelgrens - bungalow
1. begripsbepaling:
 - a. voor- en achterzijde van de bungalow:
 - i. de zijde die evenwijdig staat aan de weg;
 - ii. en de voorzijde van de bungalow meestal direct vanaf de weg te zien is;
 - b. linker- en rechterzijde van de bungalow: de zijden die meestal haaks staan op de weg;
 - c. bungalows grenzend aan derden: deze bungalows liggen aan de buitenrand van De Egelshoek I.
 2. afstand achter:
 - a. de bungalows nr. 70 t/m 82: de afstand van kavelgrens achter tot bungalow bedraagt min. 3,50 m.
 - b. de overige bungalows: de afstand van kavelgrens achter tot bungalow bedraagt minimaal 1,25 m.
 3. afstand voor:
 - a. de afstand van kavelgrens voor tot bungalow bedraagt minimaal 4 m.
 4. afstand links en rechts.
 - a. Uitgangspunt is, dat de afstand van de kavelgrens links en rechts tot de bungalow minimaal 4 m. bedraagt, waardoor er een totale vrije ruimte tussen de bungalows van = 8 m. (4 m.+ 4 m.) is;
 - b. Bij nieuw te bouwen recreatiewoningen / chalets is de vrije ruimte, aan de zuidzijde minimaal 5,5 m. en aan de noordzijde minimaal 2,5 m.
- c. De afstand kavelgrens - schuur
De afstand van kavelgrens tot de schuur bedraagt minimaal 1.25 m.
- d. dak
1. Alleen zadeldaken zijn toegestaan;
 2. De dakhellingshoek moet in verhouding zijn met de opstal. De bouwcommissie beoordeelt dit per aanvraag;
 3. de punt van het dak ligt altijd aan de korte zijde van de bungalow
- e. bouwhoogte
1. de hoogte van peilniveau tot dakgoot bedraagt max.2.60 m.
 2. de hoogte van peilniveau tot nokhoogte wordt als volgt berekend:



- a. 85% van de breedte van de gevel aan de nokzijde gemeten op het peilniveau;
 - b. Wanneer de 2 nokgevels een verschillende breedte hebben, wordt er van de kortste breedte uitgegaan.
 3. De hoogte mag altijd minimaal 4,25 m maar nooit meer dan 5 m bedragen.
 4. Wijze van meten
De hoogte wordt gemeten vanaf peil (= bovenkant begane grond vloer).
Echter bij vergunningsvrij bouwen wordt gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein. Daarbij blijven plaatselijke, niet bij het verder verloop van het terrein passende , ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan buiten beschouwing.
- f. materialen en kleurschema
1. vooraf
 - a. Uitgangspunt is dat er per bungalow een eenheid van kleur en materialen te zien is.
 - b. Alle houten deuren, ramen en kozijnen die met een dekkende beits geverfd zijn, hebben altijd dezelfde kleur of dezelfde combinatie van kleuren.
 2. Voor de te gebruiken materialen en het kleurschema van buitenwanden en dakbedekking: zie bijlage 1
 3. Indien andere materialen en/of kleuren dan in de bijlagen staan worden gebruikt, zal dit apart aan de bouwcommissie worden voorgelegd eventueel met een goede bemonstering
- g. afscheidingsen
1. elke eigenaar mag op de kavelgrens een groene afscheiding (haag) plaatsen:
 - a. De hoogte van de groenafscheiding op de kavelgrens die aan een weg grenzen bedraagt max. 1.80m;
 - b. De doorgang in de afscheiding kan zo nodig met een hekje van max. 1.00 m hoogte afgesloten worden;
 - c. De hoogte van de groenafscheiding op de overige kavelgrenzen bedraagt max. 1.80 m. tenzij beide gebruikers van de aan elkaar grenzende kavels in onderling overleg een andere hoogte toestaan. Bij het niet bereiken van overeenstemming is de hoogte max. 1.80 m.
 2. Schuttingen zijn te allen tijde verboden, met uitzondering van de kavels die aan het Kleine Bos en Chaletpark Floris V grenzen. Daar zijn schuttingen aan de achtergrens van max. 1,80 m. hoogte toegestaan;
 3. Hedrahekken zijn toegestaan
 - a. tussen twee kavelgrenzen
 - b. aan de achterzijde van de kavels die aan Egelshoek2 grenzen.
 - c. de hoogte van de hekken bedraagt max. 1,80 m.
 - d. Hekken die haaks op de weg staan dienen op afstand van de weg geplaatst te worden.
De afstand is gelijk aan de afstand van de weg tot de verst van de weg af gelegen bungalow.
 4. Een afrastering om te voorkomen dat kinderen of dieren van de kavel weglopen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. De afrastering is een raamwerk van hout of staal met geplastificeerd groen gaas waarvan de hoogte max. 80 cm. bedraagt;
 - b. De afrastering mag niet vanaf het pad zichtbaar zijn tenzij deze mede dient als ondersteuning van een groene afscheiding. Binnen twee jaar dient de afrastering volledig door planten aan het zicht te zijn onttrokken;
 5. pergola's zijn toegestaan, mits ze goed worden onderhouden. De maximale hoogte bedraagt 2,20 m.



- h. Zonnepanelen
Zonnepanelen zijn toegestaan. Ze dienen op het zadeldak te worden gemonteerd, waarbij de hellingshoek gelijk is als die van het dak.

5. bouwproces

a. vooraf

1. De uitvoering van de bouw wordt door de bouwcommissie gevolgd. Hiervoor dient de aanvrager de leden van de commissie tot het bouwterrein toe te laten teneinde hen de mogelijkheid te bieden om voorbereidende en controlerende werkzaamheden betreffende de bouw(aanvraag) uit te voeren;
2. Indien een lid van de bouwcommissielid ver(nieuw)bouw pleegt, zal het bouwproces door andere leden van de bouwcommissie worden gecontroleerd.

b. plaatsbepaling

1. plaats op de kavel
 - a. Het bepalen van de plaats van de bungalow op de kavel wordt verricht door bouwcommissie;
 - b. Er wordt rekening gehouden met een (zicht)rooilijn, mits dat geen beperking oplevert in het bouwvolume zoals dat door de vereniging is opgesteld;
 - c. De bepaling van de plaats van de bungalow dient minimaal één week voor de aanvang van de ver(nieuw)bouw te zijn uitgezet, zodat de bouwcommissie de gelegenheid heeft om de plaatsbepaling te controleren.

c. peilniveau

1. Het peilniveau is het niveau (0 m.) waarop de hoogtematen van de bungalow worden uitgezet;
2. Het peilniveau is het gemiddeld niveau van de omliggende kavels en de weg(en) en is nooit lager dan de weg(en);
3. De bepaling van het peilniveau wordt verricht door de bouwcommissie;
4. De bouwcommissie wil bij de bouwaanvraag (ver)nieuwbouw een voorstel ontvangen m.b.t. het peil van de vloerhoogte op de begane grond ten opzichte van het meest nabije pad;
5. Het peilniveau dient minimaal één week voor de aanvang van de ver(nieuw)bouw te zijn uitgezet, zodat de bouwcommissie de gelegenheid heeft om het peilniveau te controleren.

d. duur van de bouw

1. In geval van vernieuwbouw bedraagt de maximale bouwtijd vanaf het moment van aanvang van de bouwwerkzaamheden 18 maanden.
2. Deze termijn houdt ruimschoots rekening met een periode in het hoogseizoen dat de bouwwerkzaamheden stil moeten liggen, zoals in het volgende lid (art.5.d.3) is bepaald.
3. In het hoogseizoen vanaf 15 juni t/m 15 september is het plegen van vernieuwbouw niet toegestaan. Reeds aangevangen werkzaamheden dienen in die periode te worden gestaakt. Binnenwerkzaamheden zijn wel toegestaan, mits deze geen overlast veroorzaken.

e. wijziging tijdens de uitvoering

1. het kan voorkomen, dat vanwege een bouwkundige probleem het ontwerp aangepast moeten worden. De aanvrager of de aannemer (in opdracht van de aanvrager) neemt direct contact op met de bouwcommissie.



2. De bouwcommissie vaardigt tenminste twee leden af die binnen 48 uur namens de bouwcommissie een besluit nemen.
 3. Het besluit kan zijn:
 - a. Goedkeuring. Dit kan alleen als het een eenvoudige wijziging van het ontwerp betreft: bv. als het aanzien van de bungalow niet wezenlijk verandert en als het bouwoppervlak en/of de hoogte van het ver(nieuw)bouwreglement niet wordt overschreden, het een en ander ter beoordeling van de afgevaardigde bouwcommissieleden.
 - b. Doorverwijzing naar de vergadering van de bouwcommissie, omdat de afgevaardigde leden de wijziging niet noodzakelijk achten of te ingrijpend vinden en de goedkeuring buiten hun mandaat valt. De bouwcommissie besluit in dat geval binnen 6 weken over de voorgestelde wijziging.
 - c. Indien er een spoedprocedure noodzakelijk is en de bouwcommissie versneld bij elkaar geroepen moet worden, zullen de kosten hiervan bij de aanvrager in rekening worden gebracht.
 - f. bouwstop
 1. reden
 - a. een bouwstop kan opgelegd worden als:
 - i. de aanvrager met de bouw is begonnen:
 - a) zonder toestemming van de vereniging van eigenaars;
 - b) zonder plaatsbepaling door de bouwcommissie.
 - ii. tijdens de bouw wordt geconstateerd, dat de uitvoering:
 - a) afwijkt van het goedgekeurde bouwplan;
 - b) niet in overeenstemming is met de plaatsbepaling van de bouwcommissie
 2. procedure.
 - a. Wanneer er reden is voor een bouwstop, wordt de aanvrager meegedeeld dat de administrateur de procedure voor een bouwstop start;
 - b. de administrateur belegt binnen een week een spoedvergadering met de bouwcommissie;
 - c. de aanvrager wordt de gelegenheid geboden op deze vergadering een toelichting te geven;
 - d. De administrateur deelt vervolgens de beslissing mee en bevestigt deze beslissing schriftelijk.
- 6. aansprakelijkheid**
- a. de aanvrager is aansprakelijk voor alle kosten die de vereniging, de administrateur en/of de bouwcommissie hebben moeten maken voor het opleggen, het handhaven en het opheffen van de bouwstop.
 - b. de aanvrager is zelf verantwoordelijk dat het ontwerp volgens het geldende bouwbesluit en bestemmingsplan is gemaakt en wordt uitgevoerd. De bouwcommissie en de ledenraad, de bouwcommissie controleren dit niet. Noch de bouwcommissie noch de VvE zijn aansprakelijk voor de gevolgen / de schade, als blijkt dat de aanvrager toestemming van de VvE of namens de VvE heeft gekregen en dat de gemeente achteraf aanpassing(en) dan wel sloopt verlangt.
- 7. tot slot**
- a. Er blijven situaties denkbaar waarop dit reglement (nog) geen antwoord geeft, of dat de beschreven regels niet toepasbaar zijn. In dat geval zal de ledenraad eerst advies vragen aan de bouwcommissie. Mocht blijken dat het nodig is om dit reglement in onderdelen aan te passen, dan zal de ledenraad een wijzigingsvoorstel opnemen op de agenda van de ALV.



- b. Dit ver(nieuw)bouwreglement is voor het eerst vastgesteld op de Algemene ledenvergadering, gehouden **op 21 november 2009**, herzien op 7 mei 2011, 11 mei 2013 en 2 mei 2015



Bijlage 1: materialen- en kleurenschema

MATERIALEN							
a. <u>kopgevel</u>				b. <u>dak</u>			
• hout:				• singles;			
• douglas schaaldelen;				• pannen;			
• redcedar planken				• stalen pannen;			
• Kunststof planken met houtstructuur, Komo gekeurd.				• dakleer bitumen;			
				• groendak (sedum)			
c. <u>buitenwanden</u>				d. <u>ramen, deuren, kozijnen</u>			
• hout:				• hout;			
o douglas schaaldelen;				• aluminium;			
o redcedar planken				• kunststof.			
• baksteen / steenstripplaten;							
• kunststof planken met houtstructuur, komo gekeurd;							
• combinatie baksteen en hout/kunststofplanken (onder de ramen).							
• Siding Cedral							
KLEUREN							
a. <u>buitenwanden</u>							
Transparant gelakt hout		Blank / teak / mahonie					
Hout met dekkende beits		1011	bruinbeige	8025	bladbruin		
		8016	mahoniebruin	8028	terrabruin		
redcedar		onbehandeld		vergrijsen			
Baksteen/steenstrips				bruin of rood			
Kunststof rabatdelen		houtstructuur		Lichtbruin			
		Siding Cedral		C4 atlasbruin			
b. <u>kozijnen, dakgoten, dakoverstek en daklijsten</u>							
Transparant gelakt hout		Blank / teak / mahonie					
Hout met dekkende beits		1013	parelwit	9001	cremewit		
		9002	grauwwit	9010	reinwit		
		9003	signaalwit				
Aluminium / kunststof		9010	reinwit				
c. <u>deuren en ramen</u>							
Transparant gelakt hout		Blank / teak / mahonie					
Dekkende beits		1013	parelwit	6002	mosgroen	9002	grauwwit
		3005	wijnrood	6012	zwartgroen	9003	signaalwit
		5004	zwartblauw	6020	boerengroen	9001	cremewit
				7001	Zilvergrijs	9010	reinwit
Aluminium / kunststof		9010	reinwit				
d. <u>Dakbedekking</u>							
de aanwezige kleuren t.w.: antraciet, groen, rood, roodbruin en bruin							
opmerking	Een bestaande kleur op wandbekleding, die niet in het kleurenschema voorkomt, mag in geval van onderhoud worden gehandhaafd. Bij nieuwbouw of vervanging van de wandbekleding mogen enkel de kleuren uit het schema worden toegepast.						