



Bouwprotocol

Inleiding

In dit bouwprotocol wordt, ingevolge artikel 8.3 van het Huishoudelijk Reglement, beschreven wat de gang van zaken is bij sloop- en bouwplannen op het park, en aan welke eisen een bij het Bestuur in te dienen bouwaanvraag dient te voldoen.

Een dergelijke bouwaanvraag moet door de eigenaar ("de bouwer") worden ingediend bij iedere voorgenomen bouw of verbouw van welk bouwwerk op zijn terrein dan ook, dus ook als het bijvoorbeeld gaat om een afdak, overkapping, veranda, serre, erker, schuur of berging. Hij mag met zijn voorgenomen werkzaamheden niet beginnen voordat het Bestuur het bouwplan schriftelijk heeft goedgekeurd.

- Op de website <http://www.duinhorst-noordwijk.nl> vindt de bouwer alle benodigde documenten voor een bouwaanvraag: Statuten, Huishoudelijk Reglement en dit Bouwprotocol.
- Op de website <https://www.noordwijk.nl> is informatie te vinden over de in de gemeente Noordwijk geldende regelgeving op het gebied van bouwen. Op de website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> is het Bestemmingsplan Duinrand te vinden, dat, samen met het Besluit omgevingsrecht (Bor), het wettelijk kader vormt voor dit Bouwprotocol. **LET OP:** het Bouwprotocol staat op sommige punten minder toe dan het bestemmingsplan.
- Voor toelichting op dit Bouwprotocol, regelgeving van de gemeente Noordwijk en voor algemene vragen over toepassing van dit protocol of het Huishoudelijk Reglement kan een eigenaar zich wenden tot de Bouwcommissie. De samenstelling van de Bouwcommissie wordt vermeld op voornoemde website van de Stichting.
- In de Appendix bij dit protocol worden de gebruikte begrippen verklaard.

Procedure

1. Een voornemen tot sloop, bouw, verbouw of wijziging van een bouwwerk op het park moet eerst worden gemeld bij het Bestuur. Het Bestuur informeert vervolgens de Bouwcommissie, die vaststelt op welke wijze de procedure wordt vervolgd. De bouwer wordt hiervan in kennis gesteld.
2. Een bouwer heeft tijdens de voorbereiding en uitvoering van zijn plan te maken met verschillende partijen (het Bestuur, de Bouwcommissie, het externe bureau dat metingen verricht, mogelijk ook de gemeente, de Omgevingsdienst), die verschillende eisen stellen en eigen termijnen hebben om op (aan)vragen te reageren. Het is aan te raden hier rekening mee te houden en voldoende tijd in te plannen om de procedure te doorlopen. Bedenk dat de

Bouwcommissie van Duinhorst bestaat uit vrijwilligers!

3. Na de melding van het voornemen bij het Bestuur kan er eerst een gesprek volgen tussen eigenaar/bouwer en Bouwcommissie om het voornemen te bespreken. Vervolgens vindt een inmeting plaats van het perceel, het bouwpeil en zonodig van de bestaande bebouwing, tenzij de voorgenomen ingrepen naar het schriftelijk oordeel van de Bouwcommissie van een zodanig aard of omvang zijn dat een inmeting overbodig en/of buitenproportioneel is. De Bouwcommissie geeft voor de inmeting opdracht aan een extern bureau (nu bureau Passe-Partout). De kosten van het externe bureau komen voor rekening van de bouwer. De Bouwcommissie (opdrachtgever van het bureau) zal hiervoor een voorschotnota aan de bouwer sturen. Deze voorschotnota betreft de kosten voor de eerste meting en voor een controlemeting/eindmeting. Het externe bureau wordt door de Bouwcommissie niet eerder ingeschakeld dan nadat het betreffende voorschot is betaald. Indien de Bouwcommissie tijdens de procedure bepaalt dat meer controles nodig zijn, wordt een aanvullende voorschotfactuur gestuurd. Indien achteraf blijkt dat aan de bouwer een te hoog voorschot in rekening is gebracht, wordt het te veel betaalde – na de eindcontrole van de bouw – aan de bouwer teruggestort. De tarieven voor de metingen zijn te vinden in de Appendix bij dit Bouwprotocol (tarieven voor 2018).
4. Bij de uitvoering van sloop- en bouwactiviteiten dient de bouwer zich te houden aan het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement. Bij overtreding wordt de bouw stilgelegd. In ieder geval de volgende artikelen uit het HR zijn van toepassing:
 - a. Het is verboden gedurende de maanden juni, juli en augustus sloop-, bouw- of verbouwingswerkzaamheden te (laten) verrichten (HR, artikel 8.7). Dit geldt ook voor ingrijpende aanpassingen van de tuin.
 - b. Het rijden over de wegen van het park met auto's en aanhangwagens met een totaal gewicht van meer dan 2.500 kg (met een maximum van 1,5 ton per as) is niet toegestaan (HR, artikel 10.2).
 - c. De eigenaar dient er zorg voor te dragen dat – in verband met de bouwwerkzaamheden – geen schade ontstaat aan de wegen en het leidingstelsel, bijvoorbeeld door rijplaten op de weg te leggen (HR, artikel 8.6). Eventueel veroorzaakte schade zal op de eigenaar worden verhaald.
 - d. Het is verboden lawaai veroorzakende werkzaamheden uit te voeren voor 09.00 uur 's ochtends en na 20.00 uur 's avonds (HR, artikel 9.2).Daarnaast wordt bouwers verzocht om tijdig de eigenaren van aangrenzende percelen op de hoogte te stellen van de voorgenomen sloop- en/of bouwactiviteiten.
5. Uitvoerders, leveranciers en dergelijke nemen voorafgaand aan de uitvoering van hun werkzaamheden contact op met de beheerder en melden zich bij betreding van het terrein eerst bij hem.
6. Bij een voornemen tot sloop doet de eigenaar een sloophmelding bij de Omgevingsdienst West-Holland. Dit is verplicht als het gaat om meer dan 10 m³ sloopmateriaal. Bij de sloophmelding kan worden gevraagd om een asbestinventarisatie. Het is mogelijk dat een sloopvergunning moet worden aangevraagd.
7. Voor de sloop van een recreatiewoning heeft een bouwer schriftelijke goedkeuring van het Bestuur nodig. Aan het Bestuur wordt voor de sloop goedkeuring gevraagd onder overlegging van:
 - het bewijs van de sloophmelding;
 - de resultaten van het asbestonderzoek (asbestverklaring);
 - de sloopvergunning, indien die vereist is;

- een beschrijving van de wijze waarop de sloop zal worden uitgevoerd en van de wijze waarop de materialen zullen worden afgevoerd; let hierbij op de maximaal toegestane belasting van de wegen in het park (zie artikel 4 van dit Bouwprotocol);
 - een beschrijving van de wijze waarop de aansluiting op de nutsvoorzieningen zal worden afgesloten.
8. Een bouwer dient een bouwaanvraag in bij het Bestuur via het e-mailadres bestuur@duinhorst-noordwijk.nl (en CC aan bouwcommissie@duinhorst-noordwijk.nl).
9. Indien de bouwaanvraag vergunningplichtig is, vraagt de bouwer een omgevingsvergunning aan bij de Omgevingsdienst West-Holland. Voor nieuwbouw van een recreatiewoning, al dan niet inclusief bijgebouw, berging of ondergronds bouwwerk, is een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordwijk vereist als de te bebouwen oppervlakte meer dan 70 m² bedraagt. Hierbij tellen alle bouwwerken in hun geheel mee (recreatiewoning inclusief erkers, serre, overkapping, bijgebouwen, etc.). De vergunningsplicht geldt ook voor de bouw van een bijgebouw en bij verbouw als de bebouwde oppervlakte hierdoor meer wordt dan 70m².
Als een eigenaar/bouwer een omgevingsvergunning aanvraagt bij de Omgevingsdienst, moet hij/zij een afschrift van deze aanvraag sturen naar de Bouwcommissie.
10. De Bouwcommissie toetst of de bouwaanvraag compleet is en op de juiste manier is aangeleverd (zie artikel 18, 19 en 20 van dit Bouwprotocol). Indien dit niet het geval is, wordt de aanvraag niet in behandeling genomen. De bouwer krijgt dan de mogelijkheid om de aanvraag aan te passen en deze opnieuw in te dienen.
Indien de Bouwcommissie van oordeel is dat de aangevraagde ingrepen van een zodanig geringe omvang zijn dat het verlangen van alle voornoemde tekeningen overbodig en/of buitenproportioneel is, kan zij schriftelijk aan de bouwer meedelen dat en in hoeverre zij daarvan dispensatie verleent.
Als de aanvraag compleet is en op de juiste manier is aangeleverd, toetst de Bouwcommissie of de inhoud van de bouwaanvraag voldoet aan hetgeen hierna bij artikel 21 is vermeld.
De Bouwcommissie reageert binnen een termijn van 8 weken op een ingediende bouwaanvraag.
11. De Bouwcommissie beoordeelt de bouwaanvragen. Daarbij baseert de commissie zich op de aangeleverde informatie en de inmeting die is uitgevoerd door het externe bureau.
Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om een bouwtechnisch degelijk en veilig bouwplan op te (laten) stellen. Mocht de Bouwcommissie twijfelen aan de kwaliteit van dit plan dan is de bouwer verplicht om op verzoek van de Bouwcommissie nadere details en eventuele onderliggende berekeningen te overleggen. De Bouwcommissie kan deze (op kosten van de indiener van het bouwplan) laten toetsen door een door haar aan te wijzen externe deskundige.
12. De Bouwcommissie adviseert vervolgens het Bestuur om de aanvraag al dan niet goed te keuren. Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de bouwaanvraag door het Bestuur schriftelijk is goedgekeurd en – indien de goedkeuring daarvan afhankelijk is gesteld – voordat het externe bureau het bouwpeil heeft aangegeven en/of het perceel heeft ingemeten. Het Bestuur kan daarbij eisen dat de bouwer/eigenaar een formulier ondertekent met aanvullende gemaakte afspraken.
Als een omgevingsvergunning vereist is, mag pas worden begonnen met bouwen als een afschrift hiervan in het bezit is van het Bestuur.

13. De bouwer meldt het Bestuur wanneer de nokhoogte is bereikt. Het externe bureau controleert of de bouw wat betreft de maatvoering conform de goedgekeurde bouwtekening is uitgevoerd en brengt daarover verslag uit aan de Bouwcommissie.
Bij de afronding van het bouwproject vindt een eindcontrole plaats. Het is in bepaalde gevallen mogelijk dat de controle van de nokhoogte en de eindcontrole worden gecombineerd.
Het Bestuur kan tijdens de procedure eisen dat naast de controle van de nokhoogte en de eindcontrole nog één of meer tussentijdse controles plaatsvinden. In dat geval wordt een aanvullende voorschotfactuur gestuurd. Zie hiervoor artikel 3.
NB: de genoemde maten bij art. 21 zijn absoluut. Dat betekent dat – anders dan in de reguliere bouw – geen foutmarge wordt geaccepteerd ten opzichte van de maten uit het Bouwprotocol.
14. De bouwer blijft te allen tijde zelf verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van de goedgekeurde bouwtekening. Het is verboden de tekeningen na goedkeuring te wijzigen en/of afwijkend te bouwen. Bij een wijziging of afwijking van de tekeningen vervalt de goedkeuring voor het bouwproject, dient de bouw direct te worden gestopt en dient een nieuwe aanvraag met de hiervoor beschreven procedure te worden gevolgd.
Ook is de bouwer er zelf verantwoordelijk voor, dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende regelgeving van de gemeente Noordwijk.
15. Indien een bouwer (eigenaar) zich niet houdt aan de regels van dit protocol, dan wel gaat bouwen zonder goedkeuring van het Bestuur of doorgaat met bouwen na een door het Bestuur aangezegde bouwstop, verbeurt deze eigenaar zonder nadere aanmaning een direct opeisbare boete van € 1.000,-- per overtreding en voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000,--.
16. Indien het Bestuur de bouwaanvraag niet goedkeurt, kan de bouwer in beroep gaan bij de Vergadering van Eigenaren, die bindend kan besluiten over het verlenen van goedkeuring, alsmede over de vraag of een boete is verbeurd en zo ja, tot welk bedrag.
17. In alle gevallen waarin dit protocol niet voorziet, beslist het Bestuur.

Inhoud van de bouwaanvraag

18. Een bouwaanvraag omvat (behoudens de uitzondering genoemd in punt 10):
 - a. een kadastrale tekening van de situatie voor aanvang van de bouw, verbouw of wijziging;
 - b. een tekening van het perceel met daarin aangegeven: de afmetingen en de oppervlakte van het perceel, de positionering en afmetingen van de bestaande bouwwerken voor aanvang van het project en de afstand tot de omliggende perceelgrenzen van de burens, tot wegen, parkeerterreinen, openbare groenstroken of sloten (ofwel: de resultaten van de startmeting door het externe bureau);
 - c. een tekening met daarop de indeling van het te bouwen bouwwerk, van bovenaf gezien; een tekening met een dwarsdoorsnede van het bouwwerk met daarop aangegeven een eventuele zolder/vide/entresol, en daarnaast een duidelijke vermelding van bouwpeil, nokhoogte en goothoogte; let op: de op de tekening vermelde maten moeten buitenmaten zijn, dus incl. eventueel isolatiemateriaal, bedekking en dergelijke.
 - d. tekeningen van voor-, achter- en zijaanzichten van het beoogde bouwwerk;
 - e. een tekening van de situatie na voltooiing van de bouw met daarin de positionering en afmetingen (buitenmaten) van bouwwerk(en); het te bebouwen oppervlak zoals aangegeven

in artikel 21a; de nieuwe afstandsgrenzen tot de perceelgrenzen van de burens, tot de wegen, parkeerterreinen, openbare groenstroken en sloten; en een duidelijke noordpijl.

- f. Gegevens over gebruikte materialen, eventuele installatie van zonnepanelen.
19. De bouwaanvraag moet als volgt worden aangeleverd:
- De tekeningen moeten nauwkeurig en goed leesbaar zijn. Als de Bouwcommissie de kwaliteit niet afdoende vindt om de aanvraag goed te kunnen beoordelen, zal zij de bouwer verzoeken om de tekeningen op dit punt aan te passen.
 - De documenten moeten in pdf-formaat worden ingediend via het e-mailadres bouwcommissie@duinhorst-noordwijk.nl
 - Als de bouwer op verzoek van de Bouwcommissie of op eigen initiatief een aanpassing of aanvulling van de bouwaanvraag wil indienen, dan kan niet worden volstaan met het indienen van een aanvullend document, maar moet een geheel nieuw pakket worden ingediend.
20. De tekeningen dienen gedateerd, geparafeerd en ondertekend te zijn door de aanvrager (bouwer).
21. Alles waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, dient te voldoen aan hetgeen bepaald is in artikel 8.4 Huishoudelijk Reglement. Voor bouw, verbouw of wijziging gelden de volgende bepalingen:
- a. De oppervlakte van elke recreatiewoning bedraagt ten hoogste 20% van de oppervlakte van de kavel met een maximum van 80 m² bij een kavel tot 600 m², en 13,5% van de oppervlakte van de kavel met een maximum van 120 m² bij een kavel groter dan 600 m². Voor de berekening van de toegestane oppervlakte tellen alle bouwwerken in hun geheel mee (recreatiewoning inclusief erkers, serre, overkapping, bijgebouwen, etc.).
 - b. De afstand van enig punt van een recreatiewoning tot de perceelgrens van de woning (de eigendomsgrens, de grens van het kadastraal eigendom) bedraagt nergens minder dan 5 meter. Deze grens van 5 meter mag dus niet worden overschreden door erkers, een overkapping, veranda, serre, etc.
 - c. De goothoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 3 meter.
 - d. De nokhoogte bedraagt maximaal 3,65 meter (inclusief dakbedekking, de 'buitenmaat') gemeten vanaf het bouwpeil.
 - e. De hoogte van het bouwpeil wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde hoogte van de twee dichtst bijgelegen putdeksels.
 - f. Het is slechts toegestaan gelijkvloers te bouwen, in één woonlaag. Het is niet toegestaan om een kelder in de woning aan te brengen. Een (opberg)zolder/vide/entresol is wel toegestaan.
 - g. Het plaatsen van een vlak dakraam of dakkapel in enig dakvlak van een recreatiewoning is niet toegestaan.
 - h. Indien in een muurvlak boven de 2,30 meter een raam wordt aangebracht waardoor zicht naar buiten mogelijk zou zijn (bijvoorbeeld bij een zolder), dan dient dit een vast raam te zijn (dat dus niet open kan); dit raam moet voorzien zijn van matglas dat zicht naar buiten onmogelijk maakt (plakplastic volstaat dus niet).
 - i. Het Bestuur kan in sommige gevallen de mogelijkheid bieden om herbouw toe te staan op de plaats van de originele bebouwing. De originele maten mogen daarbij niet worden overschreden. Het gaat om de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en percentages die afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming.

- j. Een schuur of berging is maximaal 2,5 meter hoog. Het Bestuur kan voor de plaatsing van een schuur toestemming verlenen om de 5 m-grens (zie bij b.) te overschrijden, zodat deze dichterbij de perceelgrens kan worden geplaatst.
 - k. Eigenaren mogen geen wijzigingen aanbrengen in de positie van hun buiten-gasmeter zonder voorafgaande toestemming van het bestuur. Bij toestemming zal het bestuur aangeven volgens welke richtlijnen zo'n wijziging moet worden uitgevoerd.
22. De genoemde maten bij punt 21. zijn absoluut. Dat betekent dat – anders dan in de reguliere bouw – **geen foutmarge wordt geaccepteerd**. Het is daarom raadzaam bij de bouwplannen zelf een veilige marge aan te houden.

=====

Dit bouwprotocol is vastgesteld door het bestuur en bekrachtigd door de Vergadering van Eigenaren op 6 juli 2019.

Appendix bij Bouwprotocol

1. Begrippen

- Bestuur: het bestuur van de Stichting Bungalowpark Duinhorst Noordwijk.
- Bouwcommissie: de commissie als bedoeld in artikel 8.2 van het HR.
- Bouwer: de eigenaar van een zomerbungalow in de zin van artikel 1 HR, die een bouwwerk op zijn terrein wil aanbrengen of veranderen.
- Bouwpeil: het ijkpunt van waaruit de hoogte van het bouwwerk wordt gemeten c.q. wordt gecontroleerd.
- Huishoudelijk Reglement (HR): de laatste versie van het Huishoudelijk Reglement van de Stichting Bungalowpark Duinhorst Noordwijk.
- Nokhoogte: het hoogste punt van het dak (inclusief dakbedekking, de 'buitenmaat'), gemeten vanaf het bouwpeil.
- Noordpijl: pijl op de tekening die naar het noorden wijst.
- Recreatiewoning: alle bouwwerken op het terrein van een zomerbungalow.
- Rooilijn: geeft de eigendomsgrens (de grens van het kadastrale eigendom) aan van het perceel; de grens waarbinnen gebouwd moet worden.
- Statuten: de laatste versie van de Statuten van de Stichting Bungalowpark Duinhorst.
- Vergadering van Eigenaren (VvE): het orgaan als bedoeld in artikel 2 onder e. van de Statuten.

2. Tarieven extern bureau Passe-Partout

Voor een bouwaanvraag gelden de volgende tarieven van Passe-Partout (tariefstelling 2018, alle bedragen zijn exclusief BTW):

- | | |
|---|----------|
| • Het vaststellen van het bouwpeil | € 385,00 |
| • Het vaststellen van het bouwpeil én het uitzetten van de rooilijnen | € 446,00 |
| • Controle nokhoogte en rooilijnen (per controlemeting) | € 310,00 |