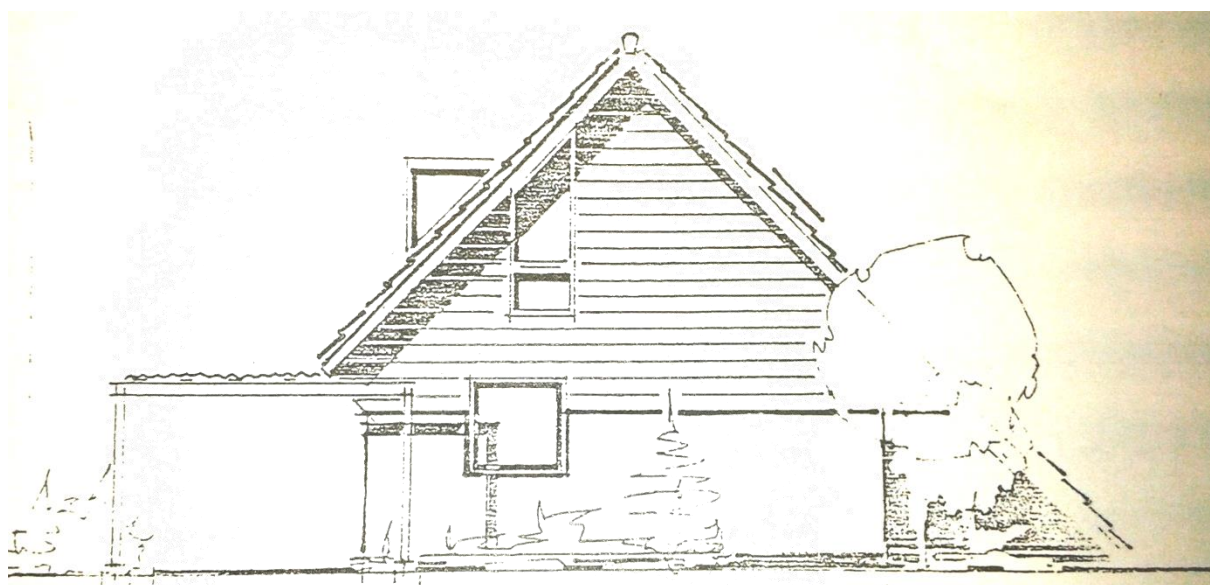


Verbouwrichtlijnen.

Op basis van bouwbesluit,
bestemmingsplan en regels van
welstand.

Bestuur coöperatieve vereniging Herkingen West UA

26/04/2016



Inleiding:

Ons park valt op door de karakteristieke woningen. Dit is een van de sterke punten van ons park dat we graag willen vasthouden. In het verleden is er op de bungalowparken in Herkingen een strikt beleid gehandhaafd op het gebied van bijgebouwen en aanzicht van de woningen. De laatste jaren lijkt dit een stuk minder te worden. De gemeente bemoeit zich niet meer met welstand en een groot aantal zaken zijn tegenwoordig vergunningvrij.

Het feit dat de gemeente zich terugtrekt, betekend wat het bestuur betreft niet dat eisen en richtlijnen op het gebied van bestemmingsplan, bouwbesluit en welstand niet meer gevolgd hoeven te worden. Dit is de reden dat het bestuur meent naar de toekomst toe een rol te moeten spelen in het bewaken van welstandsnormen. Uiteraard zullen alle bestaande bebouwingen, aansluitingen, tuinaanleg etc ontstaan in een tijd voor de opstelling van deze richtlijnen gehandhaafd kunnen blijven

Op de andere parken zijn en aantal voorbeelden waar een volledige vrijheid toe kan leiden. In het kader van: "mijn broer kan timmeren" en "ik heb nog wel wat golfplaatjes liggen" is wat ons betreft het totaalbeeld van het park behoorlijk aangetast.

Binnen de technische commissie is er behoorlijk wat kennis aanwezig wat mag en wat niet mag, wat technisch kan en wat niet kan, en wat qua welstand gewenst is en niet gewenst is. Om dit duidelijk te maken is dit document opgesteld.

Nogmaals, het is niet de bedoeling om alle inmiddels gedane, ongewenste aanpassingen terug te draaien. Wel is het de bedoeling om naar de toekomst toe zo veel mogelijk een eenheid te handhaven.

Het bestuur of de technische commissie accepteert geen enkele verantwoording voor gevolgen van haar advies. Indien een bouwplan wordt goedgekeurd door het bestuur, betekend dit alleen dat het bestuur, of opvolgende besturen geen initiatieven zal nemen de gerealiseerd plannen die volledig uitgevoerd zijn zoals in de plannen is aangegeven, proberen terug te draaien.

Ook is een bewoner zelf verantwoordelijk om indien benodigd bouwvergunning aan te vragen. Goedkeuring van het bestuur betekend niet automatisch dat ook een bouwvergunning wordt goedgekeurd. Bovendien is het niet zo dat indien er een bouwvergunning is goedgekeurd dit automatisch betekend dat het bestuur de aanpassing goedkeurt.

Procedure voor verkrijgen van goedkeuring door bestuur.

Voor het verkrijgen van goedkeuring voor het bestuur geldt de volgende procedure:

1. Lid dient bouwplan voorzien van schets en bestektekening in bij bestuur.
2. Bestuur vraagt technische commissie advies te doen omtrend bouwplan.
3. Technische commissie zal, eventueel na overleg met lid en directe omwonende eventueel eisen stellen voor goedkeuring en dit communiceren met aanvrager en direct betrokkene. Het streven is dit binnen 4 weken te doen.
4. Hierna zal de technische commissie op basis van eventueel gewijzigde plannen een advies geven aan het bestuur de plannen goed te keuren dan wel af te keuren
5. Bestuur zal goedkeuring dan wel afkeuring bevestigen aan lid. Hierbij wordt een totale termijn van maximaal 6 weken nagestreeft.
6. Aanvrager kan zijn plannen uitvoeren in een met het bestuur overeengekomen periode. Indien overlast verwacht mag worden is de aanvrager zelf verantwoordelijk voor het communiceren hiervan naar de leden.

Het is aan de aanvrager zelf om te beslissen of hij de procedure voor goedkeuring voor, na of parallel aan de vergunningsprocedure wil laten lopen. Het advies is echter om eerst goedkeuring van het bestuur te vragen en pas daarna de gemeentelijke procedure te doorlopen.

Regels voor uitvoer van grote klussen.

Bij het uitvoeren van grote klussen moet de overlast naar medebewoners zo veel mogelijk worden vermeden. Hierbij gelden de volgende richtlijnen.

- Opslaan van bouwmaterialen, zand en tegels, zichtbaar vanaf de openbare weg voor een periode langer dan 4 weken is niet toegestaan.
- Uitvoeren van grote klussen met een duur van meer dan 3 dagen en geluidsoverlast mogen niet worden uitgevoerd in de maanden Juli, Augustus, September en gedurende schoolvakanties en zon en feestdagen.
- Grote klussen moeten worden gemeld bij het bestuur en beheerder op info@herkingenwest.nl en info@bungalowparkherkingen.nl met vermelding van aanvangsdatum, duur en verwachte overlast. Zij zullen indien nodig geacht dit verder communiceren aan de andere leden.
- De weg mag niet bereden worden door voertuigen met een asdruk van meer dan 1,5 ton. Leden zijn verantwoordelijk voor schade toegebracht door bedrijven die in hun opdracht handelen.
- De zondagrast en rusttijden moeten ten alle tijden worden gerespecteerd.
- Tuingrond en zand mag niet op gezamenlijke perken, bos of paden worden gestort en moet van het park worden afgevoerd. Soms is afvoer naar een andere plek op het park mogelijk, maar dit alleen na overleg en goedkeuring van de beheerder.
- De stortplaats voor tuinafval mag niet worden gebruikt voor storten van grond of zand.
- De afvalcontainers mogen niet gebruikt worden voor het storten van bouwafval, ook niet in kleine hoeveelheden.
- Afvoer van bouwafval is tegen betaling en in overleg met de beheerder mogelijk.
- Plaatsen van containers of andere zaken op gezamenlijke parkeerplaatsen of wegen alleen na schriftelijke toestemming van beheerder.
- Graafwerkzaamheden in de strook tot 2 meter naast de weg moeten schriftelijk worden gemeld bij het bestuur en mogen alleen na overleg en goedkeuring van de beheerder worden uitgevoerd.

Gevelbekleding:

Met gevelbekleding wordt bedoelt de bekleding die orgineel in de vorm van horizontaal geplaatste houten rabatdelen is aangebracht boven 1,8 meter boven maaiveld en het voorvlak van het orgineele uitbouwtje naast de voordeur.

Voor de gevelbekleding geldt:

- Bij voorkeur uitgevoerd in houten rabatdelen. Eventueel ook mogelijk in kunststof rabatdelen.
- Kraaldelen, potdeksel en zweeds rabat niet toegestaan.
- Horizontaal geplaatst.
- Boeidelen in hout of trespas.

- Kleur wit, ral 9010. Creme wit, andere kleuren wit dan ral 9010 niet toegestaan.

Ramen en Kozijnen in voor en zijgevels:

Kozijnen zijn origineel uitgevoerd in kunststof. Het is niet gewenst om kozijnen in voorgevel toe te voegen of aan te passen. Kozijnen aanpassen in het gedeelte in de bovenverdieping is niet toegestaan. (welstand)

Verder geldt:

- Kleur van alle kozijnen in wit kunststof of hout is ral 9010. (statuten)
- Kozijnen in voorgevel dienen aan de bovenkant op gelijke hoogte te zijn aangebracht en bij voorkeur van het zelfde materiaal en profiel afmeting te zijn. (welstand)
- Deurkozijnen in voorgevel niet toegestaan. (bouwbesluit)
- Kozijnen in zijgevel dienen gelijke afmeting te hebben te weten 160x84 cm. (welstand)
- Het is niet toegestaan een uitbouw of balkonconstructie te plaatsen aan de voorzijde.

Ramen in dakvlak:

Origineel zitten er 2 kunststof uitzet daklichten in de woning. Ervaring leert dat de levensduur hiervan beperkt is en dat vervanging voor houten draai-kantelramen (Velux of anders) een veelvuldig toegepaste oplossing is.

Voor ramen in het dakvlak geldt:

- Alle ramen in één dakvlak dienen van gelijke afmeting en type te zijn. (bouwbesluit)
- Alle ramen in één dakvlak dienen op gelijke hoogte te zijn aangebracht. (bouwbesluit)
- Maximale hoogte van dakramen is 140 cm. (welstand)
- Balkonuitzet is niet toegestaan.

Let op dat de dakdelen bestaan uit ongeveer 2 meter brede prefap panelen. Het plaatsen van meerdere dakramen zonder deze delen te verstevigen kan tot verzwakking van de constructie leiden.

Dakkapel:

Dakkapel is reeds op enkele woningen aangebracht. In het originele bestek was een dakkapel met kozijnmaat van 100x100 cm opgenomen.

Voor een dakkapel geldt:

- Gordingen 65x165 mm waarop 10 mm watervast multiplex.
- Dak plat, dakbedekking mastiek, daktrim aluminium
- Kunststof kozijn maat 100x100 meter eventueel draai-kantelraam.
- Zijkant dakkapel uitgevoerd in zelve materiaal en kleur als gevelbekleding.
- Boeibord in zelfde hoogte, materiaal en kleur als voorgevel.

Aan en bijgebouwen:

Voor aanbouwen is er vanuit origineel bestek naast de tot aan maaiveld doorlopende daklijn aan de woonkamer voorzien een carpoort en een buitenberging.

Voor aanbouwen en bijgebouwen geldt:

- Totaal bebouwd grondoppervlak voor woning inclusief inpandige bergingen en garages is 65m² (bestemmingsplan)
- Totaal volume van woning exclusief inpandige berging en garage is 250 m³ (bestemmingsplan)
- Er mag 1 bijgebouw worden geplaatst met een dakoppervlak van maximaal 10 m²
- Maximale nokhoogte van bijgebouw is 2,5 meter.

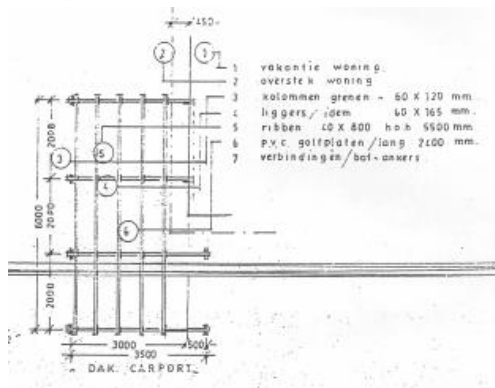
Volgens origineel bestek is de grote van de woning:

$$6,3 \times 5,7 + 3,3 \times 3,9 = 48,8 \text{ m}^2$$

Met de originele buitenberging, van $2,5 \times 3,5 = 8,75 \text{ m}^2$ zonder carpoort wordt dit $57,5 \text{ m}^2$

Met carpoort van $6 \times 3 = 18 \text{ m}^2$ zonder buitenberging wordt dit $66,8 \text{ m}^2$

Carpoort:



In origineel bestek is een carpoort opgenomen. Hiervoor geldt:

- Afmeting $6 \times 3 = 18 \text{ m}^2$
- Kolommen grenen 60X120 mm
- Liggers grenen 60X165 mm
- Ribben 40x80 mm h.o.h. 550 mm
- PVC golfplaten 2400 mm

Buitenberging:

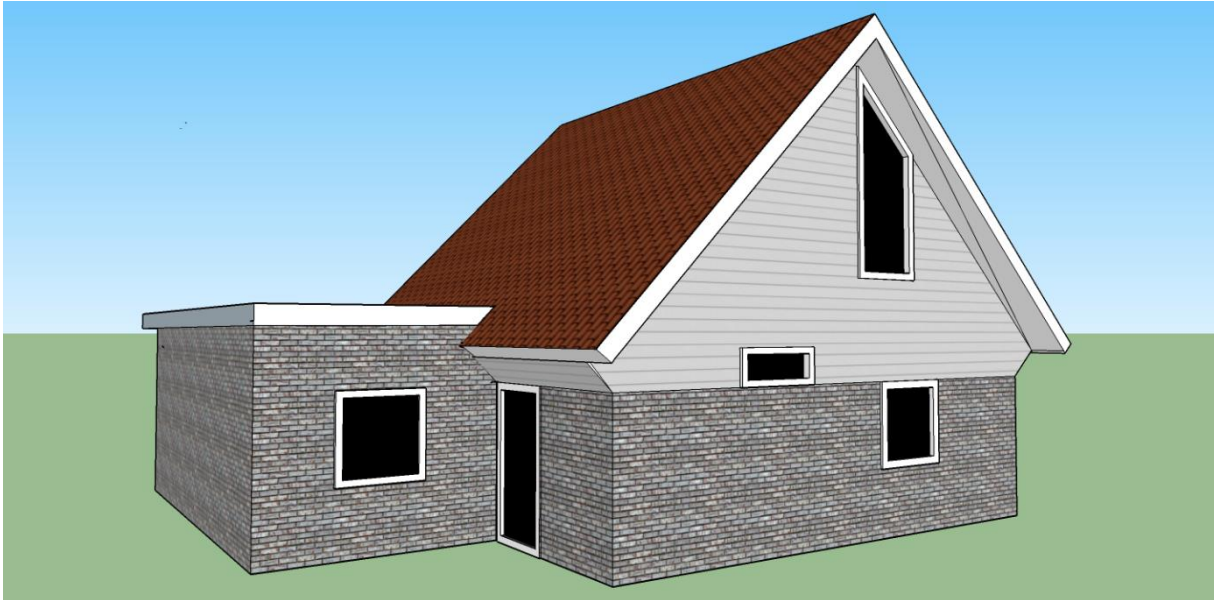
In origineel bestek is een buitenberging opgenomen van $2,5 \times 3,5$ meter. Bijna alle woningen hebben een buitenberging alleen wel in verschillende afmetingen en uitvoeringen. Omdat de buitenberging aan de achterkant van de woning is geplaatst zijn de eisen beperkt.

Voor de buitenberging geldt:

- Dakvlak pannendak aan zijkant woning moet doorlopen.
- Achtergevel in gebroken kalkzansteen.
- Dak plat mastiek of schuin pannendak met nokpannen.

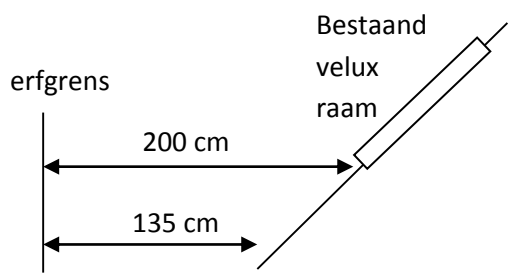
Vergrote woning door vervangen doorlopende daklijn naar maaiveld met een verticale muur.

Een van de mogelijkheden om de woonruimte te vergroten, zonder het bebouwd oppervlak te vergroten, is het optrekken van een verticale muur ter plaatse van de doorlopende daklijn. Hierbij ontstaat extra ruimte met stahoogte, waardoor de ruimte functioneler wordt.



Indien deze aanpassing wordt uitgevoerd gelden de volgende eisen:

- Bij optrekken van alleen de buitenberging, zijmuren uitvoeren in rabatdelen toegestaan.
- Bij optrekken direct vanaf de voorkant, muren uitvoeren in gebroken kalkzandsteen.
- Optrekken gedeeltelijk van het gedeelte van de woning zelf niet toegestaan.
- Plaatsen van dakkapel op begane grond niet toegestaan.
- In voorgevel bij voordeur raam aanbrengen 100x100 kunststof gelijk aan raam in voorgevel.
- Dak plat.
- Boeiborden in zelfde afmeting en kleur als voorgevel.
- Regenwaterafvoer naar sloot (ter voorkoming van waterophoping op naastgelegen perceel). Regenwaterafvoer naar riool niet toegestaan.
- Ramen of deur aan zijkant van de woning niet toegestaan, indien afstand tot erfgrans minder dan 2 meter bedraagt (burgelijk wetboek art 5.50). Bij meeste huizen is dit 1,35. Het schuine raam mag wel omdat dit op 2 meter zit.



Er zijn verschillende alternatieven onderzocht die nog niet uitgevoerd zijn.



Het alternatief met een uitvoering met extra dakramen is toegestaan, mits er geen andere ramen in het dakvak aanwezig zijn.



Ook een uitvoering met een schuin dak is nog nergens uitgevoerd, maar is wel toegestaan.



Een dakkapel op benedenverdieping is niet toegestaan wegens regels van welstand.

Vergrote woning door uitbouw aan achterzijde:

Afhankelijk van de aanwezigheid van een buitenberging, is er slechts een beperkte mogelijkheid tot het uitbouwen van de achterzijde. Omdat de uitbouw aan de achterzijde niet zichtbaar is van de openbare weg zijn er vanuit het bestuur geen eisen voor uitbouw op de begane grond. Uitbouw op 1^e verdieping of balkonconstructie is niet toegestaan. Uitgaande van een woning met berging van 57,5 m², is er nog 7,5 m² beschikbaar voor het plaatsen van een uitbouw of serre.

Open Haard.

Er zijn enkele woningen die voorzien zijn van open haard. Het belangrijkste hierbij is dat de rookgasafvoer voldoet aan brandveiligheidseisen, en niet leidt tot stankoverlast bij de burens. In praktijk betekent dit dat hij moet worden aangelegd door erkend installateur en dat het einde van de rookgasafvoer boven de nok moet uitkomen.

Regenwaterafvoer en drainage.

Origineel is de woning niet voorzien van dakgoten en wordt de regenwaterafvoer geregeld middels een grindbed. Indien een regengoot wordt aangebracht en daarmee de regenafvoer op één punt wordt geconcentreerd, moet een afvoer naar de sloot worden gerealiseerd. Afvoer via het riool is niet toegestaan omdat de capaciteit van het persrioel dit niet toelaat. De afvoer naar de sloot moet zodanig aangebracht worden (vlak met de slootkant) dat het jaarlijks maaien van de slootkanten kan worden uitgevoerd zonder dat schade aan maaimachine ontstaat.

Tuininrichting.

Volgens origineel bestek en een gesteld erfdienstbaarheid mag de strook van 2 meter vanaf de weg aan de voorkant en 5 meter vanaf de rand van de sloot aan de achterkant slechts voorzien worden van lichte begroeiing. Indien schade aan kabels en riool in de strook van 2 meter ontstaat door wortels van grote bomen zijn de kosten van herstel hiervan voor de eigenaar van het betreffende perceel. Verder is het nodig dat het maaien van de slootkanten mogelijk blijft. Plaatsen van schuttingen, bebouwing, beplantingen bomen of andere zaken binnen een afstand van 2 meter vanaf de slootkant zijn daarom niet toegestaan.

Origineel heeft elke woning een parkeerplaats voor een auto in de voortuin. Indien deze parkeerplaats wordt vervangen door tuin, geeft dit niet automatisch recht op gebruik van een van de algemene parkeerplaatsen.

Schuttingen en pergola's:

Schuttingen en pergolas aan de voorzijde van de woning zijn niet toegestaan. Aan de achterkant is het volledig vrij. Erfafscheidingen voor het voorgevelvlak moeten lager dan 75 cm zijn. Een eventuele afscheiding loodrecht op de zijgevel moet voorbij het zijraam geplaatst worden aan de ene kant en aan de andere kant voorbij de voordeur.

Tips voor verbouwing binnen in de woning.

Het bestuur bemoeit zich uiteraard niet met de inrichting van de woning. Wel is er bij de technische commissie kennis en ervaring over de mogelijkheden. Deze zullen worden toegelicht in de komende paragraaf.

Constructie van de woning:

De buitenwanden zijn uitgevoerd in gebroken kalkzandsteen. Daarvoor is aan de binnenkant een binnenmuur van underlaymentplaat aangebracht. Deze is verder afgewerkt met een laag isolatie en gipsplaten. De binnenwanden zijn ook gipswanden en isolatie.

De verdiepingvloet bestaat uit prefab delen bestaande uit 2 underlayment platen met, gordingen van 165x50, en isolatie. De plafons op de begane grond zijn afgewerkt met gipsplaat op raggels.

Waterleidingen zijn verwerkt in de gietvloer en wanden.

Het hele huis is gebouwd op een betonplaat die niet onderheid is.

Keuken:

Orgineel is een rechte keuken tegen de voorgevel geplaatst. Veel bewoners hebben inmiddels een hoekkeuken wat ook plaatsing van vaatwasser en inbouwkoelkast mogelijk maakt.

Badkamer:

Vervanging van het staande toilet door een hangtoilet is mogelijk, maar pas op. Vlak bij de muur, in de dekvloer loopt een kopere 22 mm gasleiding. Indien een sprongbocht geplaatst moet worden moet deze leiding worden aangepast.

De waterleiding die door de vloer in de badkamer loopt is een zwakke plek. De betonplaat waar de woning op gebouwd is heeft de neiging te scheuren. Dit is vaak zichtbaar in de voorgevel door scheuren in stenen en voegwerk ter plaatse van het raam. Hierdoor kan het gebeuren dat de waterleiding in de dekvloer scheurt. Dit is al bij een aantal huizen gebeurt met waterschade tot gevolg.

Ook de douche heeft een afvoer die in de dekvloer en in de ondergelegen betonplaat is ingegoten. Aanpassingen hieraan zijn daarom niet eenvoudig.

Wel is de inrichting en betegeling naar eigen wens aan te passen. Ook het plaatsen van een klein raam is mogelijk.

Meterkast:

In de meterkast komen gas, water, elektriciteit en CAI binnen in de woning. Een aantal woningen heeft tevens een telefoonaansluiting.



Een regelmatig toegepaste aanpassing is het creëren van een wasmachineplaats in het halletje door het vergroten van de meterkast. De deur en kozijn van de meterkast kunnen eenvoudig een kwart slag worden gedraaid. Er ontstaat dan een ruimte van ongeveer 1 x 1 meter.



Met wat graafwerk in het grindbed voor de woning, kan een aansluiting gemaakt worden op het riool. Deze komt naar buiten als een 110 mm leiding ten hoogte van het toilet. In de meterkast put zitten nog enkele vrije gaten die gebruikt kunnen worden om een rioolaansluiting te maken. Omdat elektra en water al reeds aanwezig zijn in de meterkast is eenvoudig een wasmachineopstelling te realiseren.

CV:

De cv staat origineel op de verdieping in een kast. De condensafvoer loopt via een PVC buis naar buiten en voert af naar het grindbed. Dit is een van de zwakke plekken van de woning. Er zijn verschillende gevallen bekend dat bij vorst de condensafvoer dichtvriest. Het gevolg is wateroverlast in de woning. Een oplossing is het plaatsen van een elektrische vorstbeveiliging in de leiding.

Veel bewoners hebben inmiddels een nieuwe CV ketel geplaatst en ook een aantal keren ervoor gekozen deze op een alternatieve plaats te installeren. Het is mogelijk de CV in de buitenberging te plaatsen. Er moet dan een gasleiding, riool en waterleiding worden aangelegd. Een andere

mogelijkheid is de CV in de (vergrote) meterkast te plaatsen. Dan is een alternatieve rookgasafvoer nodig. In beide gevallen moeten de aan en afvoer van CV leidingen opnieuw worden aangesloten.

Het verplaatsen van de CV installatie heeft als voordeel dat de kast op de verdieping voor iets anders gebruikt kan worden.

Plaatsen van Toilet in kast op verdieping.

Door de CV te verplaatsen en een velux raam te plaatsen ontstaat net voldoende ruimte om een volwaardig toilet te plaatsen op de verdieping. Bij verblijf met meer dan 2 personen is dit een groot voordeel.



De rioolafvoer kan door plaatsing van een sanibroyeur een 40 mm leiding zijn die ergens anders op riool aangesloten kan worden. Ook is het mogelijk een volwaardige 110 mm leiding te plaatsen. Deze loopt dan onder het overstek van het dak aan de zijgevel, vervolgens achter en onder de keuken langs naar het riool onder de wasbak in de keuken.



Openen tussenwand naar uitbouwtje.

Door de tussenwand tussen woonkamer en uitbouwtje te verwijderen ontstaat één grote ruimte. Dit kan gedaan worden zonder de constructie te verzwakken omdat het een niet dragend gipswandje betreft. Dit maakt een geheel andere inrichting van de woonkamer mogelijk.

Dichtmaken trap.

Oorspronkelijk is er sprake van een open grenen trap. Door schutborden aan te brengen wordt de ruimte onder de trap bruikbaar. Bovendien kan door middels van het plaatsen van een zijwand en deur een betere afsluiting worden verkregen tussen woon en slaapgedeelte.

Aanpassen achtergevel.

Veel bewoners hebben problemen met de originele schuifpui gehad. Ook dit is een zwak punt van de woning. Indien de afstelling niet helemaal correct is is het sluiten van de schuifpui erg moeilijk. Omdat de vervanging van de schuifpui uiteindelijk de enige oplossing is hebben een aantal mensen er voor gekozen om dan maar meteen een groot kozijn te plaatsen dat bijna heel de achtergevel beslaat. Als het kleinere raam in de achtergevel ook verwijderd wordt en ook het muurtje tussen raam en schuifpui wordt weggehaald is er ruimte voor een breed kozijn met openslaande deuren. Dit brengt enorm veel licht in het huis en meer connectie met de tuin. Het raam wat overblijft bij deze verbouwing kan eventueel als extra raam in de zijgevel worden geplaatst.

Doorbreken naar schuur.

De buitenberging is normaal niet van binnenaf bereikbaar. Indien het stenen wandje wordt verwijderd kan er echter wel een doorgang worden gecreëert

CAI, telefoon en Wifi:

Centraal Antenne Inrichting – signaal is collectief door de vereniging geregeld en worden verrekend via de parkbijdrage. Het netwerk op het park, dat eigendom is van de vereniging laat slechts doorvoer van een analoog signaal toe. Er is in het verleden onderzoek geweest naar het verbeteren van dit netwerk zodat ook digitaal signaal doorgegeven kan worden. De kabelaanbieder heeft aangegeven te willen onderzoeken of hij onze kabel wil overnemen en verbeteren, maar dat hij dan verwacht dat iedereen een individueel abonnement neemt (van ronde de 40 euro per maand). Het is niet mogelijk om individueel een abonnement af te sluiten via de huidige installatie. Omdat de kosten voor TV per huis nu ongeveer 10 euro per maand bedragen, is het de inschatting van het bestuur dat niet twee derde van de leden hiermee akkoord zal gaan en dat dus de benodigde statutenwijziging niet haalbaar is.

Sommige huizen hebben een telefoonkabel. Er loopt een kabel door de voortuin van alle woningen. Het is beperkt mogelijk om een aansluiting op deze kabel te laten realiseren door KPN (vaak gratis in combinatie met een abonnement). Zodra er een aansluiting is in de woning, is het mogelijk om een individueel abonnement te nemen op een vaste telefoonlijn, digitale televisie of ADSL internet eventueel met wifi. De kosten hiervan liggen rond de 15 euro per maand.

Het park heeft geen collectieve voorziening voor Wifi. Ook hiervoor zijn in het verleden onderzoeken gedaan. Een goede oplossing qua wifi signaal, maar met beperkte snelheid was te duur. Hiervoor is een investering van 9000 euro noodzakelijk in combinatie met een abonnement voor 200 euro per maand.

Ook is er gekeken naar een goedkopere variant. De kosten hiervoor bedragen 2000 euro in combinatie met een abonnement van 35 euro per maand. Deze beperktere oplossing met slechts enkele zenders gemonteerd op 2 huisjes is niet uitgevoerd omdat de kwaliteit niet gegarandeerd kon worden. Ervaringen op het naastgelegen park hebben geleerd dat dit tot veel klachten en frustratie leidt.

Een andere mogelijkheid voor wifi is te werken met de Thetering functie van een mobile telefoon in combinatie met een 3 of 4 G abonnement. De ontvangst op het park is goed.

Er zijn ook leden die een wifi routers die uitgevoerd zijn met een sim kaart. Op die manier kan via 4G een wifi netwerk worden gecreëerd. Dit kan zowel pre-paid als via een abonnement. Even zoeken op

internet onder “MIFI” (mobile wifi) toont dat vanaf ongeveer 100 euro een modem te koop is en dat een abonnement voor ongeveer 10 euro per maand mogelijk is.