

# VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

## Bouwaanvraag voor (ver)bouw :

Naam aanvrager	:	.....
Straat en huisnummer	:	.....
Telefoon	:	.....
E-mail adres	:	.....
Datum start werkzaamheden	:	.....
Datum werk gereed	:	.....

## Tekeningen en materiaallijsten

	Situatieschetsen Aantal	Bouwtekeningen Aantal	Materiaallijsten Aantal	Bestaand M2	Nieuwbouw M2	
Perceel						
Bestaande woning						
Nieuwbouw woning						
Vergroten woning						
Bestaande bijgebouw						
Nieuwbouw bijgebouw						
Vergroten bijgebouw						
Anders:.....						
Bouwen in achtererfgebied						Ja/nee
Erfafscheiding voor voorgevellijn						Ja/nee
Bouwaanvraag check bij gemeente 's-Hertogenbosch						Ja/nee
Vergunning verleend door de gemeente 's-Hertogenbosch						Ja/nee

**Opgeven:** aantal bijlagen, vierkante meters en gebruik van de te realiseren ruimte(s).

**Opmerkingen:** .....  
.....

Naam aanvrager	:	.....
Plaats en datum	:	..... :.....
Handtekening	:	.....

# VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

## Enkele definities uit het bestemmingsplan

### **Achtererfgebied:**

Zie kaarten voor- en achtererfgebieden op: <http://www.sopersebos.nl/praktische-informatie/kap-en-bouwaanvragen>.

### **Voorgevel:**

De naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).

### **Voorgevellijn:**

De (binnen het bouwperceel denkbeeldig doorgetrokken) lijn door een voorgevel(s) van het hoofdgebouw. Hierbij blijven ondergeschikte bouwdelen als erkers, portalen, aan- en uitbouwen buiten beschouwing. Deze zijn niet bepalend voor de ligging van de voorgevellijn.

### **De bouwhoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **De afstand tussen gebouwen:**

De kortste afstand tussen de buitenwerks gevelvlakken van de gebouwen.

### **De goothoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. N.B.: bij een lessenaars dak wordt de laagste snijlijn als goothoogte aangemerkt.

### **De oppervlakte van een bouwwerk:**

Tussen de buitenwerks gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **Peil:**

- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

## Bouw en/of aanlegwerkzaamheden

Op het privé gedeelte mag geen andere bebouwing aanwezig zijn dan zoals omschreven in artikel 13.1 van de akte van splitsing de dato: 29 december 2016 met nummer: 2014.002489.01/MRO/LPE

Voor elke bouwactiviteit is een vergunning van de gemeente nodig tenzij in wet- en regelgeving van de overheid wordt aangegeven dat dat niet het geval is. Daarvoor moet u toetsen aan bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

### Enkele regels uit het bestemmingsplan:

- de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw is 82,5 m<sup>2</sup>;
- de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- de onderlinge afstand tussen de woningen mag niet minder dan 8 meter bedragen;
- de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de bouwperceel grens bedraagt 3 meter;
- het bouwperceel mag niet voor meer dan 40% worden verhard.

In aanvulling op de ter zake geldende publiekrechtelijke voorschriften (overheid) is een appartementseigenaar ook gehouden aan de in de "vergadering van eigenaars" vastgestelde bouwregels met betrekking tot de hoofd- en bijgebouwen, erfafscheidingen, uitbreiding van het hoofdgebouw, overige bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde.

### Bouwregels hoofdgebouw (recreatiewoning):

- a) de gevels van de hoofdgebouwen moeten een houten uitstraling hebben;
- b) een stenen borstwering van maximaal 80 cm hoogte is toegestaan;
- c) het dak mag enkel bekleed worden met dakshingles, dakpannen of dakpanplaten.

### Bouwregels bijgebouwen:

- a) alle bijgebouwen dienen een houten uitstraling te hebben;

Secretariaat: p/a Postbus 412, 5600 AK te Eindhoven

Rekeningnummer: NL 24 RABO 0138 5977 82 t.n.v. V.V.E. 't Soperse Bos, Vinkel E-mail [sopersebos@vbtgroep.nl](mailto:sopersebos@vbtgroep.nl)

# VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

- b) een stenen borstwering van maximaal 80 cm hoogte is toegestaan;
- c) het dak mag enkel bekleed worden met dakleer, EPDM, dakshingles, dakpannen, dakpanplaten, glas of polycarbonaat kanaal platen;
- d) de totale oppervlakte mag 55 m<sup>2</sup> bedragen;
- e) de oppervlakte van het grootste gebouw mag maximaal 33 m<sup>2</sup> bedragen;
- f) een bijgebouw heeft een maximale nokhoogte van 350 cm;
- g) een bijgebouw met een plat- of lessenaars dak heeft een maximale hoogte van 260 cm.

een bijgebouw mag met een hoofgebouw verbonden zijn mits voldaan aan bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor).

## **Bouwregels erfafscheidingen:**

Eigenaren zijn verplicht de omheining/afrastering in goede staat van onderhoud te houden.

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1 meter voor zover gelegen voor de voorgevellijn;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevellijn;
- c. een groene haag van coniferen of andere beplanting voor de voorgevellijn mag niet in strijd zijn met de wettelijke regelgeving.
- d. in afwijking van het vigerende bestemmingsplan is in het **voorerfgebied** een haag bestaande uit palen en gaas, bekleed met Hedera toegestaan tot een maximale hoogte van 2 meter. Dit wordt echter wel gezien als bouwwerk waarvoor een bouwvergunning bij de gemeente aangevraagd dient te worden.

## **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:**

De bouwhoogte van (overige) bouwwerken, geen gebouwen of erfafscheiding zijnde bedraagt maximaal 3 meter

## **Enkele regels volgens wetgeving:**

- het al dan niet vergunningsvrij (ver)bouwen in het **achtererfgebied** (1 meter achter voorgevellijn) is toegestaan mits voldaan aan regelgeving van de overheid;
- het al dan niet vergunningsvrij (ver)bouwen in het **voorerfgebied** is toegestaan mits voldaan aan regelgeving van de overheid;
- het al dan niet vergunningsvrij (ver)bouwen is niet toegestaan indien op het perceel een bouwwerk aanwezig is welke niet voldoet aan wet- en/of regelgeving;
- Voor alle bijgebouwen hoger dan 3 meter gelden enkele voorwaarden / eisen genoemd volgens de BOR Bijl. 2 Art. 2 Lid 3 sub b1. De afstand van de daknok tot de bouw perceelsgrens en de daknok hoogte is bepaald door de formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;

## **Bouwaanvragen/toestemming tot bouwen:**

- middels het indienen van een bouwaanvraagformulier kan het bestuur een bouwaanvraag toetsen;
- voor alle bouwwerken geldt dat de bouwaanvragen voorzien moeten zijn van een compleet ingevuld bouwaanvraagformulier met bouwtekeningen, nauwkeurige maatvoering, situatie schetsen, overzichten van bestaande bouwwerken inclusief afmetingen en materiaallijsten;
- het indienen van een bouwaanvraagformulieren is aan een appartementseigenaren of erfpachter voorbehouden;
- nadat een bouwaanvraag compleet is ingediend deze zal binnen ca. 1 maand beoordeeld worden.

## **Handhavingsverzoeken:**

Indien er op een perceel een bouwwerk aangetroffen wordt dat niet met de juiste vergunningen en/of regels is gebouwd staat het bestuur van de VvE vrij om, naast het hanteren van alle middelen die ze hieromtrent aangereikt gekregen heeft binnen de regelgeving van de VvE, ook een handhavingsverzoek in te dienen bij de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit handhavingsverzoek zal slechts ingediend mogen worden nadat de vergadering hieromtrent op de hoogte gebracht is.

Eventuele noodzakelijke gemeentelijke bouwvergunning of ambtelijke beoordeling voor het al dan niet vergunningsvrij bouwen dient u te kunnen overleggen.

Conform artikel 8 lid 3.b van het Huishoudelijk Reglement is het bestuur gerechtigd om een boete op te leggen in geval er voor een bouwwerk geen vergunning/toestemming is afgegeven of niet gebouwd is volgens regelgeving.

# VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

Na het afgeven van toestemming en aanvang van bouwactiviteiten zal gezamenlijk een maximale bouwperiode worden vastgesteld. Deze periode zal maximaal 2 jaar zijn. Bij aanvang van bouwactiviteiten dient een melding gedaan te worden bij het bestuur. Het bestuur houdt het recht op controle van de uitgevoerde bouwwerkzaamheden.

## Overgangsrecht na legalisatie in 2013

Bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn mogen blijven staan en mogen:

- worden onderhouden;
- gedeeltelijk vernieuwd en veranderd;
- max. 10% worden uitgebreid;
- na calamiteit worden vernieuwd met vergunning.

Overgangsrecht van toepassing	Zonder vergunning gebouwd	Met vergunning gebouwd	In strijd met voorgaande bsp	Conform het voorgaande bsp
Neen *	X		X	
Neen *	X			X
Ja		X	X	
Ja		X		X

\*Let op art 5 lid 2 van bijl 2 Bor

Het overgangsrecht geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd. Tot half 2013 (legalisatie) was in principe voor elk bouwwerk een gemeentelijke vergunning noodzakelijk.

**Volgens Art 5 lid 2 van bijlage 2 besluit omgevingsrecht kan bij aanwezigheid van een illegaal bouwwerk niet vergunningsvrij gebouwd worden.**

**Enkele mogelijke uitzonderingen:**

- **illegale bouwwerken in uw achtererfgebied welke nu voldoen aan huidige regelgeving;**
- **verplaatsen, verbouwen of verwijdering van een illegaal bouwwerk;**
- **carports met een open constructie en zonder vergunning gebouwd mits aantoonbaar tussen 1992 en 2003 gebouwd.**

**Bij aanwezigheid van een illegaal bouwwerk is het nog steeds mogelijk om een omgevingsvergunning bij de gemeente aan te vragen. Bovengenoemde uitsluitend ter beoordeling bij de gemeente 's-Hertogenbosch.**

## Slotbepaling

Een eigenaar blijft te allen tijde zelf verantwoordelijk voor eventuele noodzakelijke vergunningen van de gemeente 's-Hertogenbosch. Geadviseerd wordt altijd informatie in te winnen bij de gemeente inzake het verkrijgen van vergunningen. Een eigenaar dient op de hoogte te zijn van zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk regelgeving.

Goedkeuringen kunnen niet gegeven worden:

- voor bouwwerkzaamheden zonder dat iemand daarvoor de beschikking heeft over de vereiste omgevingsvergunning dan wel dat hij/zij handelt in afwijking van een aan hem/haar eerder verleende omgevingsvergunning;
- bouwwerkzaamheden in strijd met het Bouwbesluit;
- bouwen in strijd met het geldende bestemmingsplan;
- bouwen in strijd met het huishoudelijk reglement;
- het gebruik van gronden en opstallen in strijd met het bestemmingsplan;
- indien op perceel een zogenaamd illegaal bouwwerk aanwezig is.

## Tijdens de bouwperiode

U dient op 't Soperse Bos rekening te houden met de geldende regels voor zwaar vrachtverkeer zoals aangegeven op het bord bij de slagboom en in het HHR (o.a. **betonwagens en tandemassers**). Ontheffing voor zwaar vrachtverkeer dient u aan te vragen bij het bestuur, voor bescherming van onze bermen en wegen zijn gratis rijplaten beschikbaar.

## Goedkeuring bestuur 't Soperse Bos

Datum:	Datum:
Naam:	Naam:
Handtekening	Handtekening

De kosten voor beoordeling van uw bouw aanvraag bedragen € 150,=.

Secretariaat: p/a Postbus 412, 5600 AK te Eindhoven

Rekeningnummer: NL 24 RABO 0138 5977 82 t.n.v. V.V.E. 't Soperse Bos, Vinkel E-mail [sopersebos@vbtgroep.nl](mailto:sopersebos@vbtgroep.nl)

# VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

## Ontheffing zwaar vrachtverkeer 't Soperse Bos

Zwaar vrachtverkeer is op 't Soperse Bos niet toegestaan, dit gezien de wegen en bochten op 't Soperse Bos hierop niet zijn berekend. Ontheffing kan uitsluitend middels schriftelijke goedkeuring door het bestuur verleend worden. Leggen van rijplaten voor zwaarder vrachtverkeer in de bochten en elders op onze wegen is verplicht. Dit te allen tijde in overleg met het bestuur/beheerder.

Onder zwaar vrachtverkeer wordt verstaan: Voertuigen langer dan 8 meter en/of voertuigen zwaarder dan 30 ton, tractoren met aanhanger, betonwagens, hijsvoertuigen, het leggen van Rijplaten is verplicht. Tandemasser dient te allen tijde meesturend te zijn.

### Ontheffing voor:

Bedrijfsnaam :.....  
Straat en Huisnummer :.....  
Telefoon :.....  
Email Adres :.....  
Datum werkzaamheden :.....  
Straat en huisnummer werkzaamheden :.....  
  
Soort voertuig :.....  
Kenteken :.....  
Lengte :.....  
Gewicht :.....  
Aantal assen :.....  
Meesturende achteras Ja/nee  
Rijplaten nodig Ja/nee  
  
Naam aanvrager :.....  
Handtekening :.....

### GOEDKEURING

Naam bestuur :.....  
Datum :.....  
Naam :.....  
Handtekening :.....

# VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

## Rijplaten 't Soperse Bos

Motorvoertuigen met totaal gewicht hoger dan 30 ton en langer dan 8 meter zijn op 't Soperse Bos niet toegestaan, dit gezien de wegen en bochten op 't Soperse Bos hierop niet zijn berekend, tenzij anders aangegeven middels verkeersbord(en) aan het begin van de woonwijk. Ontheffing kan uitsluitend middels schriftelijke goedkeuring door het bestuur verleend worden. Leggen van rijplaten voor zwaarder vrachtverkeer in de bochten en elders op onze wegen is verplicht. Dit te allen tijde in overleg met het bestuur/parkbeheerder.

15 Rijplaten ten behoeve van bescherming van de wegen op 't Soperse Bos zijn kosteloos, tijdelijk verkrijgbaar bij de parkbeheerder en enkel te gebruiken op de dagen van zwaar transport. Onder zwaarder vrachtverkeer wordt verstaan: Voertuigen langer dan 8 meter, voertuigen zwaarder dan 30 ton, tractoren met aanhanger, betonwagens en hijsvoertuigen. Een Personenauto's of busjes met aanhanger vallen niet onder bovengenoemde regeling.

Ondergrondse schade is vaak op langere termijn zichtbaar met flinke financieel schade als gevolg.

De kunststof rijplaten zijn voorzien van handvaten en kunnen beide zijden gebruikt worden.

De rijplaten liggen opgeslagen op de kliko plaats.

## Reservering rijplaten

Naam : .....

Straat en Huisnummer : .....

Telefoon : .....

Email Adres : .....

Datum werkzaamheden : .....

Aantal platen nodig : .....

Datum retour : .....

## Akkoord voor uitgifte

Datum : .....

Aantal platen : .....

Naam : .....

Handtekening : .....

## Akkoord voor inname.

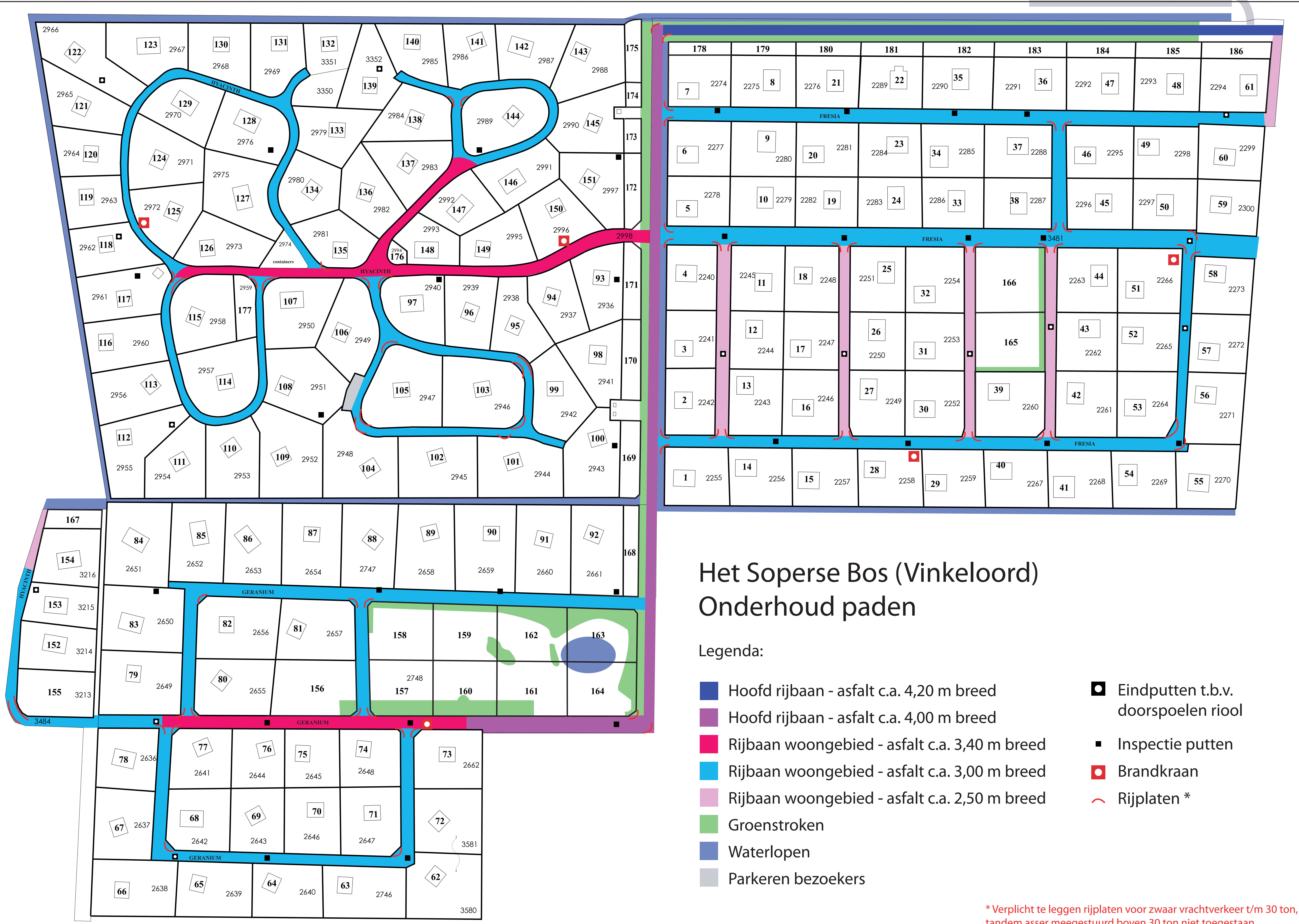
Datum : .....

Aantal platen : .....

Naam : .....

Handtekening : .....

**Bij verlies of diefstal is de vervangingswaarde € 75,00 per plaat excl. BTW en transportkosten.**



\* Verplicht te leggen rijplaten voor zwaar vrachtwagen t/m 30 ton, tandem asser meegestuurd boven 30 ton niet toegestaan.