

**Verkoop
bouwkavels**

Horzak-Noord

Fase 2

Dat is...  Oss

Inhoud

1. Inleiding
2. Waar ligt plan Horzak-Noord?
3. Ik krijg een bouwrijpe kavel, wat mag ik nu verwachten?
4. Wat voor woning mag ik hier bouwen?
5. Hoe werkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?
6. Stappenplan: het proces van optie tot start bouw
7. Informatie bouwkavels plan Horzak-Noord
8. Kavelpaspoorten

Bijlagen

- I. Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw
van de gemeente Oss 2014
- II. Algemene erfpachtvoorwaarden woningbouw
van de gemeente Oss 2014
- III. Gedeelte bestemmingsplan
- IV. Beeldkwaliteitsplan vrije kavels
- V. Erfafscheidingen notitie
- VI. Handboek voor infiltratie op eigen terrein

Welkom in Horzak-Noord!

Landelijk wonen in een stad. Dat kan in Horzak-Noord, aan de noordkant van Oss. Hier kunt u uw eigen woning bouwen, als één van de bouwers in dit prachtige gebied. In fase 2 worden 11 bouwkvavels door de gemeente verkocht.

De wijk heeft een ruime opzet met drie statige lanen. Door deze lanen kijkt u uit op de groene omgeving. Om de hoek ligt het mooie natuurgebied het Ossermeer. Ook in de buurt is veel groen, zoals bomen, veel gras, wadi's en mooie hagen. De woningen krijgen een landelijke en eigentijdse architectuur, veel laagbouw met kappen en traditioneel metselwerk.

In Horzak-Noord kunnen jong en oud plezierig wonen. In de wijk komen huur- en koopwoningen.

Alle belangrijke voorzieningen liggen in de buurt, zoals het sportcomplex De Ru-sheuvel, scholen en winkels. En het stadscentrum van Oss is maar vijf minuten fietsen! In de wijk zelf zijn er speelvoorzieningen voor de jongere kinderen.

De gemeente vindt het belangrijk om u de gelegenheid te geven zelf uw huis te bouwen. Om u als (aspirant)koper zo goed mogelijk te informeren, hebben we deze brochure gemaakt. Hopelijk helpt deze informatie u om uw droomhuis waar te maken, in Horzak-Noord, vanzelfsprekend.

Gé Wagemakers

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling Stedelijk Gebied



1. Inleiding

De aanschaf van een particuliere kavel en de ontwikkeling daarvan vraagt om veel inzet en enthousiasme van de koper. Niet zelden wordt de koper bij het ontwikkelingstraject geconfronteerd met producten en processen waarmee hij of zij weinig of geen ervaring heeft. De gemeente Oss wil particulieren daarom graag helpen bij de ontwikkeling van een eigen bouwka­vel. Naast een omschrijving van de kavels die te koop zijn, vindt u in deze brochure daarom ook informatie over het proces van optie tot start bouw.

De gemeente verkoopt in plan Horzak-Noord in totaal 11 bouw­kavels voor particulieren.

In deze brochure is getracht om alle informatie zo duidelijk en volledig mogelijk weer te geven. Ondanks dat leert de praktijk dat het voor veel particuliere opdrachtgevers moeilijk is om louter op eigen kracht het gehele ontwikkelings­traject te doorlopen. Mede daarom vindt de gemeente het belangrijk dat u zich tijdens dit proces laat begeleiden door een in het architectenregister geregistreerd architect.

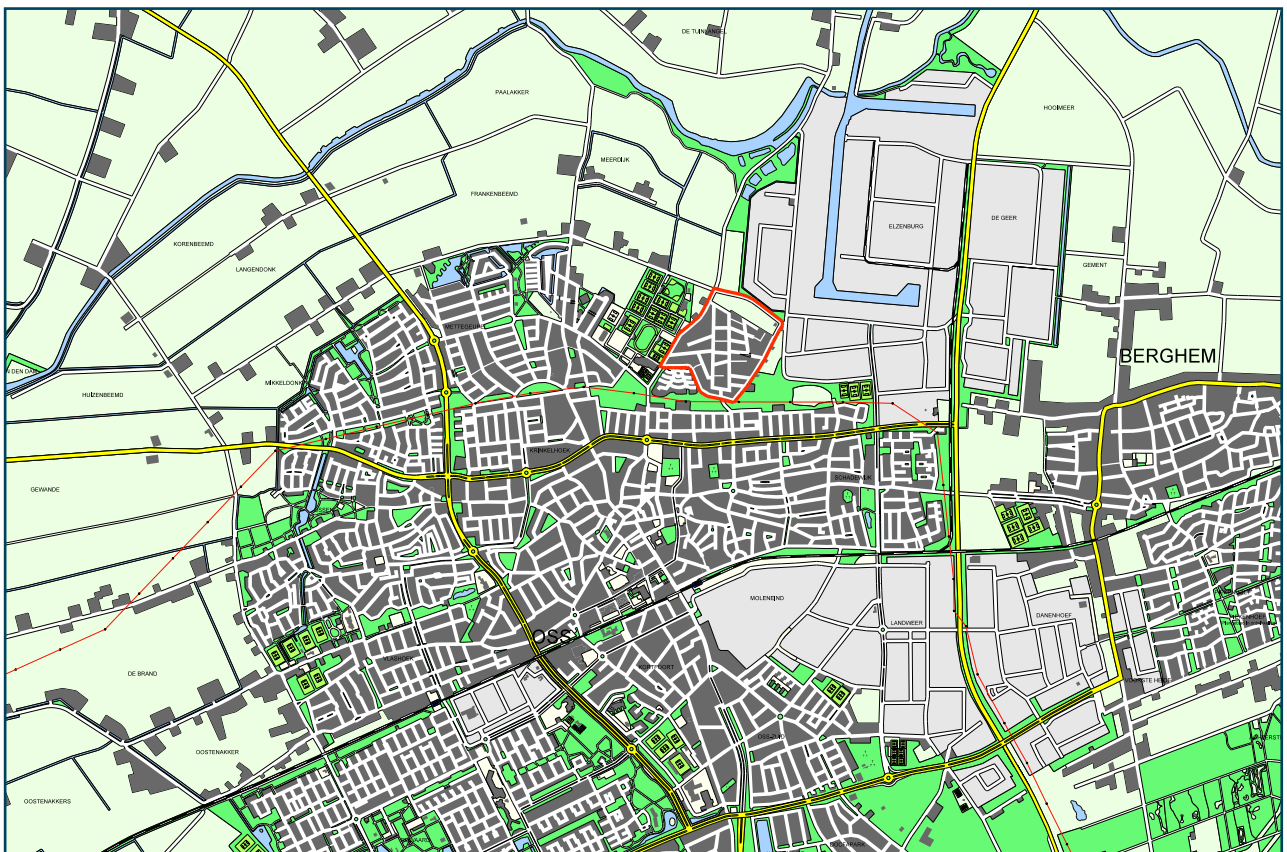
Kijk voor meer informatie over het bouwen met een architect op de website van de Stichting Bureau Architectenregister (www.architectenregister.nl).

Uiteraard kunt u met uw vragen ook altijd terecht bij de verkopende makelaar van uw keuze of bij de zelfbouwcoach van de gemeente.

2. Waar ligt plan Horzak-Noord?

Horzak-Noord ligt in het noorden van Oss. Het ligt ten zuiden van het natuurgebied Ossermeer, wat ligt tussen Oss en Macharen. In het oosten scheidt een brede groenzone Horzak-Noord van het bedrijventerrein Elzenburg. Met iets meer dan vijf minuten fietsen staat u in het centrum van Oss.

De bijzondere ligging komt prachtig tot recht in de wijk. De drie statige lanen zijn de hoofdstructuur van de wijk. Zij bieden een blijvend zicht op het permanente groen van het polderlandschap. Bomenrijen en markante woningen versterken het statige karakter van de laan. Smalle beklinkerde woonstraten sluiten aan op de lanen. Ook deze passen in de landschappelijke woonomgeving. In Horzak-Noord komt het beste van twee werelden samen. Een plek als nergens anders!



Een historische locatie

Horzak is een wijk met een rijke historie. Systematisch archeologisch onderzoek van de Universiteit Leiden op een voor Nederland unieke schaal, heeft een lange en rijke bewoningsgeschiedenis bloot gelegd. Sporen uit de brons- ijzer en Romeinse tijd (van ca. 1800 voor Christus tot 250 na Christus) en de middeleeuwen (13e en 14e eeuw) laten zien dat de gunstige ligging op de grens van zand en klei, ook in het verleden Horzak tot een aantrekkelijk woongebied maakte.

Nergens anders woont u in zo'n rijke traditie.

De rijke geschiedenis komt terug in de straatnamen.

3. Ik krijg een bouwrijpe kavel, wat mag ik nu verwachten?

De kavels zijn bouwrijp. Dit betekent dat de gemeente een openbare ontsluitingsweg en hoofdnutsvoorzieningen (hoofdkabels, hoofdleidingen en hoofdriolering) heeft aangelegd.

U bent zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van bouwaansluitingen voor water, elektra, gas, centrale antenne, telefoon en riolering. Hiervoor benadert u de verschillende nutsbedrijven (www.huisaansluitingen.nl). Voor een aansluiting op het riool neemt u contact op met de Balie Bouwen, Milieu en Leefomgeving van de gemeente Oss (telnr. 14-0412).

Pas als alle woningen zijn gebouwd, wordt de straat definitief ingericht.

De kavel wordt op maaiveld niveau, leeg (zonder bomen etc) aan u opgeleverd.



Bodemgeschiktheidsverklaring

De gemeente verklaart dat de grond geschikt is voor woningbouw. In opdracht van de gemeente Oss is het plangebied onderzocht op mogelijke verontreiniging van de grond en het grondwater. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem op grond van uitslag van het onderzoek geschikt is voor woningbouw. In de koopovereenkomst wordt verwezen naar deze bodemgeschiktheidsverklaring.



4. Wat voor woning mag ik hier bouwen?

Voor plan Horzak-Noord zijn er regels waaraan iedereen zich moet houden. Denk hierbij aan de voorschriften uit het bestemmingsplan, regels over de architectuur en beeldkwaliteit, bouwtechnische regelgeving, maar ook criteria in verband met veiligheid, milieu en energiezuinigheid. U komt deze regels tegen wanneer u een omgevingsvergunningaanvraag (voorheen: de bouw-aanvraag) indient. Wanneer uw bouwplan niet aan de regels voldoet, verleent de gemeente geen vergunning. De gemeente wil met deze voorschriften een wijk van hoge kwaliteit realiseren.

Regels bestemmingsplan

Op de gronden mogen alleen vrijstaande woningen gerealiseerd worden.

Eventueel met een aan- of bijgebouw, zoals een garage.

Voor hoofdgebouwen geldt dat zij op een bepaalde afstand uit de zijdelingse perceelgrens moeten worden gebouwd. Verder moet het hoofdgebouw volledig binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Per bouwkaavel is een maximale nok- en goothoogte aangegeven. Deze is terug te vinden op de kavelpaspoorten en in het bestemmingsplan.

De exacte voorwaarden die voor de inrichting en het gebruik van de kavel gelden vindt u, evenals alle overige exacte voorwaarden en vrijstellingsbevoegdheden voor deze kavels, in het bestemmingsplan. Een uitsnede van dit bestemmingsplan en bijbehorende plankaart is opgenomen in de bijlage.

Kavelpaspoorten

Om meer inzicht in de mogelijkheden en beperkingen voor een woonhuis op één van de kavels te geven zijn de voornaamste bepalingen uit het bestemmingsplan in beeld weergegeven in een kavelpaspoort. Van iedere bouwkaavel is er een "kavelpaspoort" waarop de belangrijkste bebouwingsrestricties zijn weergegeven. Let op: voor de volledige en exacte bepalingen die gelden voor de bouwkaavel van uw voorkeur moet u het bestemmingsplan raadplegen. Het bestemmingsplan is altijd bepalend.

Architectuur en beeldkwaliteit

Waar het bestemmingsplan harde en goed te onderscheiden voorwaarden stelt, zijn er voor architectuur en beeldkwaliteit ook richtlijnen omschreven randvoorwaarden en aanbevelingen bepaald. Deze vindt u in het beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan, supervisor en welstand

De notitie beeldkwaliteit vrije kavels geeft een nadere omschrijving van het beeldkwaliteitsplan. Bijzondere aandacht wordt gegeven de kapvorm. De notitie is als bijlage toegevoegd.

Extra aandacht wordt ook gevraagd voor de erfafscheidingen.
Het erfafscheidingen beleid is ook als bijlage toegevoegd.
Uw bouwplan in Horzak-noord wordt door zowel de supervisor als door
welstand getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

Architectonische begeleiding

De aangewezen persoon die er voor kan zorgen dat uw woonwensen vertaald worden in een bouwplan dat voldoende architectonische kwaliteit en voldoende beeldkwaliteit omvat is een architect die geregistreerd staat in het architectenregister. Het bouwen met een geregistreerd architect wordt daarom verplicht gesteld. Voor een architectenkeuze of meer informatie over bouwen met een architect kunt u terecht bij:

Stichting Bureau Architectenregister (SBA) (BNA)

Nassauplein 24
Den Haag
Postbus 85506
2508 CE Den Haag
Telefoon: 070-3457020
Fax: 070-3603028
Email: info@architectenregister.nl
Internet: www.architectenregister.nl

Bond van Nederlandse Architecten

Keizergracht 321,
1016 EE Amsterdam
Postbus 19696
1000 GP Amsterdam
Telefoon: 020 – 555 36 66
Fax: 020 – 555 36 99
Email: bna@bna.nl
Internet: www.bna.nl

De brochure 'bouwen met een architect' van de BNA is te downloaden vanaf de site www.bna.nl/opdrachtgevers/nl/home.

Parkeren

De gemeente Oss streeft er naar om het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein op te lossen zodat het zo min mogelijk drukt op het openbaar gebied. U dient rekening te houden met minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Uiteraard is er ook ruimte voor parkeren in het openbaar gebied.

Duurzaam en energiezuinig bouwen

De gemeente Oss hecht aan een duurzaam ontwikkelde woonomgeving. In samenwerking met andere gemeenten, woningcorporaties en bouwbedrijven in de regio is daarom het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen opgesteld. Met het ondertekenen van het convenant willen alle partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Ook voor particulieren die een huis gaan bouwen is het convenant een belangrijke leidraad. De gemeente Oss verwacht van u dat u in uw bouwplan de maatregelen treft die onder het kopje "woningbouw, nieuw" in het convenant zijn opgenomen. Op de website www.dubo.odbn.nl vindt u meer informatie over het convenant en ook tips en links voor zelfbouwers. Als u een architectenbureau of bouwbedrijf inschakelt dat het convenant heeft getekend dan mag u een goed advies verwachten over de te treffen maatregelen.



Veiligheid, gebruiksvriendelijkheid en aanpasbaarheid

Veiligheid is belangrijk bij het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk. Aandacht voor sociale veiligheid bij het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan en het ontwerp van de woningen en woongebouwen kan criminaliteit en overlast voorkomen. Naar aanleiding van onderzoeken zijn richtlijnen opgesteld. Eén daarvan is het Politiekeurmerk Veilig Wonen® (PKVW).

De gemeente Oss streeft naar veilige straten en wijken. Het is dus belangrijk dat u als (mede)eigenaar van de grond het PKVW toepast. Kijkt u voor meer informatie over de richtlijnen voor het PKVW op www.politiekeurmerk.nl.

Woonkeur

Extra kwaliteit aan uw woning en woonomgeving op het gebied van gebruiksvriendelijkheid, aanpasbaarheid en veiligheid worden gesteld door het Woonkeur. De gemeente is verantwoordelijk op wijk- en buurtniveau, ontwikkelaars op het niveau van woongebouwen en u op woningniveau. Hiermee kunt u uw toekomstige woning meer kwaliteit geven dan wettelijk is voorgeschreven. Meer informatie vindt u op www.woonkeur.nl

Infiltratie hemelwater

De gemeente Oss voert het beleid dat hemelwater niet wordt aangesloten op het rioleringstelsel maar op het eigen terrein geïnfiltreerd moet worden in de bodem. Het regenwater moet zoveel mogelijk worden vastgehouden daar waar het valt en schoon en vuil water moeten worden gescheiden. Meer informatie over de eisen en randvoorwaarden met betrekking tot het omgaan met regenwater vindt u in de bijlage.





5. Hoe werkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?

Wie wil bouwen of verbouwen moet een omgevingsvergunning aanvragen. Voorheen was dit de bouwvergunning.

Conceptaanvraag

Voordat u een omgevingsvergunning aanvraagt, is het verstandig eerst een conceptaanvraag in te dienen. Bij voorkeur gebeurt dit digitaal via baliebml@oss.nl. Meer informatie hierover is verkrijgbaar bij de balie BML. Een conceptaanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan. Het plan wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Het kan zijn dat u uw aanvraag moet aanpassen of dat een ontheffing van het bestemmingsplan aan de orde is. Als de beoordeling met betrekking tot het bestemmingsplan akkoord is, wordt het voorgelegd aan de supervisor en de welstandscommissie.

Zij toetsen uw plan aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteit plan en de welstandsnota. Na de beoordeling van uw plan (door de gemeente) kunt u uw conceptaanvraag aanpassen of uitwerken tot een aanvraag om een omgevingsvergunning. De behandeling van een conceptaanvraag is gratis. De uitkomst van een conceptaanvraag blijft altijd 3 maanden geldig. Als u binnen die tijd geen actie meer onderneemt, dan sluiten we het aangelegd dossier. Als u dan besluit om toch te gaan bouwen, moet u opnieuw het proces doorlopen.



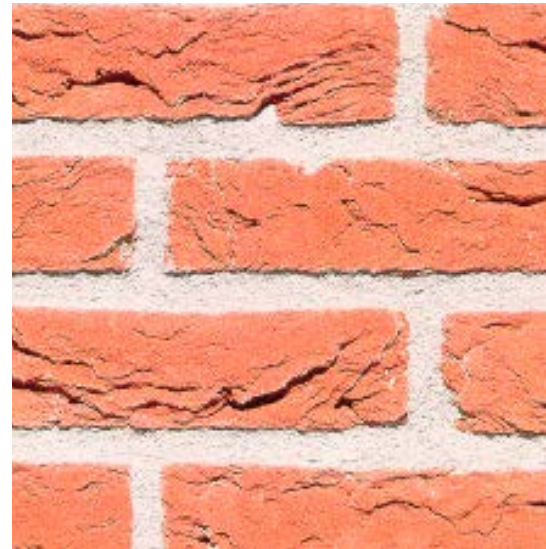
Voor een goede beoordeling van de conceptaanvraag moet u de volgende gegevens aanleveren:

- Uw persoonsgegevens en het bouwadres;
- Een schetsplan (gevelaanzichten op schaal, met afmetingen en belendingen);
- Een opgave van de toe te passen kleuren en materialen;
- Een goede situatietekening, bij voorkeur een kadastrale situatietekening.

Stappen in het aanvraagproces

Het aanvragen van een omgevingsvergunning gaat in vier stappen.

1. U dient een conceptaanvraag in bij de gemeente via baliebml@oss.nl. Uw conceptaanvraag wordt beoordeeld. U ontvangt van de gemeente een advies. Het advies over uw voorgenomen bouwplan is 3 maanden geldig.
2. U werkt uw conceptaanvraag uit tot een aanvraag om omgevingsvergunning. Deze aanvraag kunt u indienen via de site www.omgevingsloket.nl.
3. U ontvangt een bericht van ontvangst. De gemeente controleert of de omgevingsaanvraag volledig en ontvankelijk is. Als blijkt dat er nog stukken ontbreken of gegevens niet toetsbaar zijn, laten wij u dat weten. We geven daarbij aan binnen welke termijn u de ontbrekende gegevens alsnog kunt aanleveren.
4. De gemeente beoordeelt uw aanvraag inhoudelijk en kijkt of uw aanvraag aan alle wettelijke eisen voldoet. We toetsen uw aanvraag o.a. aan de technische eisen uit het Bouwbesluit, zoals de eisen rondom brandveiligheid en ventilatie.
5. Afhankelijk van de activiteiten in een project is de reguliere behandelprocedure (maximaal 8 weken) of de uitgebreide behandelprocedure (maximaal 26 weken) van toepassing. De tijd die u nodig heeft om uw aanvraag compleet te maken wordt bij de beslistermijn van de gemeente opgeteld. De gemeente publiceert bij een reguliere procedure de ontvangst van de omgevingsvergunning en het besluit op de omgevingsvergunning in de gemeentepagina Oss Actueel. Belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, hebben dan nog maximaal zes weken de tijd om bezwaar in te dienen. Daarna is uw vergunning onherroepelijk. Bij een uitgebreide behandelprocedure publiceert de gemeente het ontwerpbesluit en vervolgens het definitieve besluit. Hiertegen kan binnen zes weken respectievelijk zienswijze en beroep worden ingesteld.



Leges

Bij het in behandeling nemen van een omgevingsvergunning moet u leges betalen vanaf stap 2. Bijvoorbeeld over de bouwkosten of andere omgevingsactiviteiten zoals kappen van een boom of aanleggen van een inrit. De bouwkosten zijn de kosten die een aannemer in rekening brengt als hij het hele bouwwerk zou uitvoeren. De leges zijn hoger als er bij het bouwplan een bodemonderzoek is ingediend.

Ook bij het intrekken van een aanvraag of vergunning, bij het weigeren van een aangevraagde vergunning of bij het aanpassen van een al verstrekte vergunning brengen we leges in rekening.

Bouwkosten (excl. BTW)	Leges 2015*
€ 2.250,-- of minder	€ 54,--
€ 2.251,-- tot en met € 4.500,--	€ 54,-- vermeerderd met 5,33% van de bouwkosten boven € 2.250,--
€ 4.501,-- tot en met € 22.500,--	€ 174,-- vermeerderd met 4,58% van de bouwkosten boven € 4.500,--
€ 22.501,-- tot en met € 45.000,--	€ 999,-- vermeerderd met 3,08% van de bouwkosten boven € 22.500,--
€ 45.001,-- tot en met € 225.000,--	€ 1.692,-- vermeerderd met 3,05% van de bouwkosten boven € 45.000,--
€ 225.001,-- tot en met € 450.000,--	€ 7.182,-- vermeerderd met 2,72% van de bouwkosten boven € 225.000,--
€ 450.000,-- of hoger	2,96% van de bouwkosten

** De op het moment van aanvraag geldende bouwleges zullen worden geheven.*



6. Stappenplan: het proces van optie tot start bouw

Stap 1: Een kavel kopen

U beslist niet meteen of u een kavel koopt. Allereerst wilt u goed geïnformeerd zijn over de mogelijkheden en plichten bij aanschaf van een vrije kavel. De informatie kunt u opvragen bij gemeente en/of de verkopende makelaar. Heeft u daarna nog steeds interesse, dan kunt u een optie nemen op de kavel.

Optieperiode

Een optieperiode is een periode van maximaal 3 maanden. Gedurende deze maanden reserveert de gemeente de kavel voor u. Tijdens deze periode bekijkt u of uw droomhuis op de betreffende kavel te bouwen is en financieel haalbaar is. Na maximaal 3 maanden vervalt de optie. Heeft u nog steeds interesse in de kavel? Dan heeft u de keuze om de optie om te zetten in een definitieve koop of in een reservering. In beide gevallen ondertekent u een koopovereenkomst. U ontvangt de koopovereenkomst van de gemeente of van de makelaar. In deze koopovereenkomst zit automatisch een reserveringsperiode van 6 maanden.

Reservering

Gedurende 6 maanden kunt u de kavel reserveren. Deze periode gebruikt u om een omgevingsvergunning te krijgen. Op ieder gewenst moment kunt naar de notaris om eigenaar van de grond te worden.

Tijdens deze reservering betaalt u rente over de aankoopprijs van de grond. Kan er geen omgevingsvergunning verleent worden of is het bouwplan financieel voor u toch niet haalbaar, dan kunt u alsnog de koop ontbinden.

U bent rente verschuldigd tot het moment dat:

- de koopovereenkomst wordt ontbonden, of
- de notariële akte wordt ondertekend bij de notaris en de grond uw eigendom wordt.

Koop

U kiest zelf de notaris. De getekende koopovereenkomst wordt naar de notaris van uw keuze gestuurd. Deze notaris maakt de notariële akte van eigendoms-overdracht op. De notaris neemt daarna contact met u op over de datum en het tijdstip van het passeren (ondertekenen) van de akte.

Bij het ondertekenen van de akte moet de koopsom, de kosten voor notaris en kadaster en eventueel verschuldigde reserveringsrente worden betaald.

Op de koop van een particuliere kavel bij de gemeente Oss zijn de algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014 van toepassing.



Stap 2: Het ontwerp van uw woning

Maken voorlopig ontwerp

Een geregistreerde architect is de aangewezen persoon voor het maken van een 'voorlopig ontwerp'. Een architect kan u in het traject ook begeleiden en adviseren. Hierover maakt u met de architect afspraken.

Concept aanvraag

Het "voorlopig ontwerp" kan worden ingediend als concept aanvraag voor de activiteit bouwen. Het concept kan per mail gestuurd worden naar baliebml@oss.nl onder vermelding van: "vooroverleg". Ook voor vragen betreffende uw (concept) aanvraag kunt u terecht bij baliebml@oss.nl, eventueel telefonisch via 14-0412.

Een concept aanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan. De gemeente toetst dit plan aan het bestemmingsplan* en legt uw concept voor aan de Supervisor** en aansluitend aan Welstand.

Daarna brengt de gemeente haar advies uit. Dit advies blijft 3 maanden geldig.

Aan het indienen van een conceptaanvraag zijn geen kosten verbonden.

* Wat is een bestemmingsplan? In een bestemmingsplan staat welke functies de grond heeft. Bijvoorbeeld wonen, natuur, recreatie of bedrijf. Ook regelt een bestemmingsplan de maximale afmetingen van een gebouw

**De Supervisor bekijkt of het plan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. Sluit uw woning aan bij het karakter van de wijk?

Opstellen definitief ontwerp

Als het voorlopig ontwerp voldoet aan uw wensen en eisen en aan de voorwaarden van de gemeente Oss kan de architect het Definitieve Ontwerp maken.

Stap 3: Omgevingsvergunning aanvragen

Het Definitieve Ontwerp wordt ingediend als aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en gaat de wettelijke procedure in (procedure omgevingsvergunning). Zie www.oss.nl > digitaal loket > bouw en verbouw vergunning of omgevingsvergunning.

Na ontvangst van uw aanvraag, zal de gemeente deze binnen 8 weken beoordelen. Is uw aanvraag niet volledig, dan wordt u gevraagd de ontbrekende informatie aan te leveren. Na ontvangst van de aanvullende informatie wordt uw aanvraag opnieuw beoordeeld.

Nadat de procedure succesvol is doorlopen en aan alle eisen wordt voldaan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De vergunning zal dan nog 6 weken openstaan voor bezwaar. Wanneer er na deze 6 weken geen bezwaar tegen de vergunning binnen is gekomen, is de vergunning onherroepelijk.

Stap 4: start bouw

Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de grond is getransporteerd*, kunt u met de bouw starten.

*Bij de notaris is de notariële akte van eigendomsoverdracht ondertekend en de grond is in uw eigendom.

Duurzaam bouwen

Een energiezuinig huis, dat lijkt u wel wat. Maar energiebesparende maatregelen kosten geld. Op www.energiesubsidiewijzer.nl vindt u informatie over mogelijke subsidies die het duurzaam bouwen goedkoper kunnen maken.



7. Informatie bouw- kavels plan Horzak-Noord



9. kavelpaspoorten



kavel 021, Horzak

kavel 021, Horzak

Legenda:

- kavel
- bouwvlak
- zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- tuin
- verplichte oriëntatie voorgevel

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | kavel |
|  | bouwlak |
|  | zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen |
|  | tuin |
|  | verplichte oriëntatie voorgevel |

KAVELOPPERVLAKTE:

- max. te bebouwen oppervlakte
- (Hervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
- oppervlak bouwvlak

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- verplichte dakhelling tussen 25° en 60°

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- buiten bouwvlak zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte

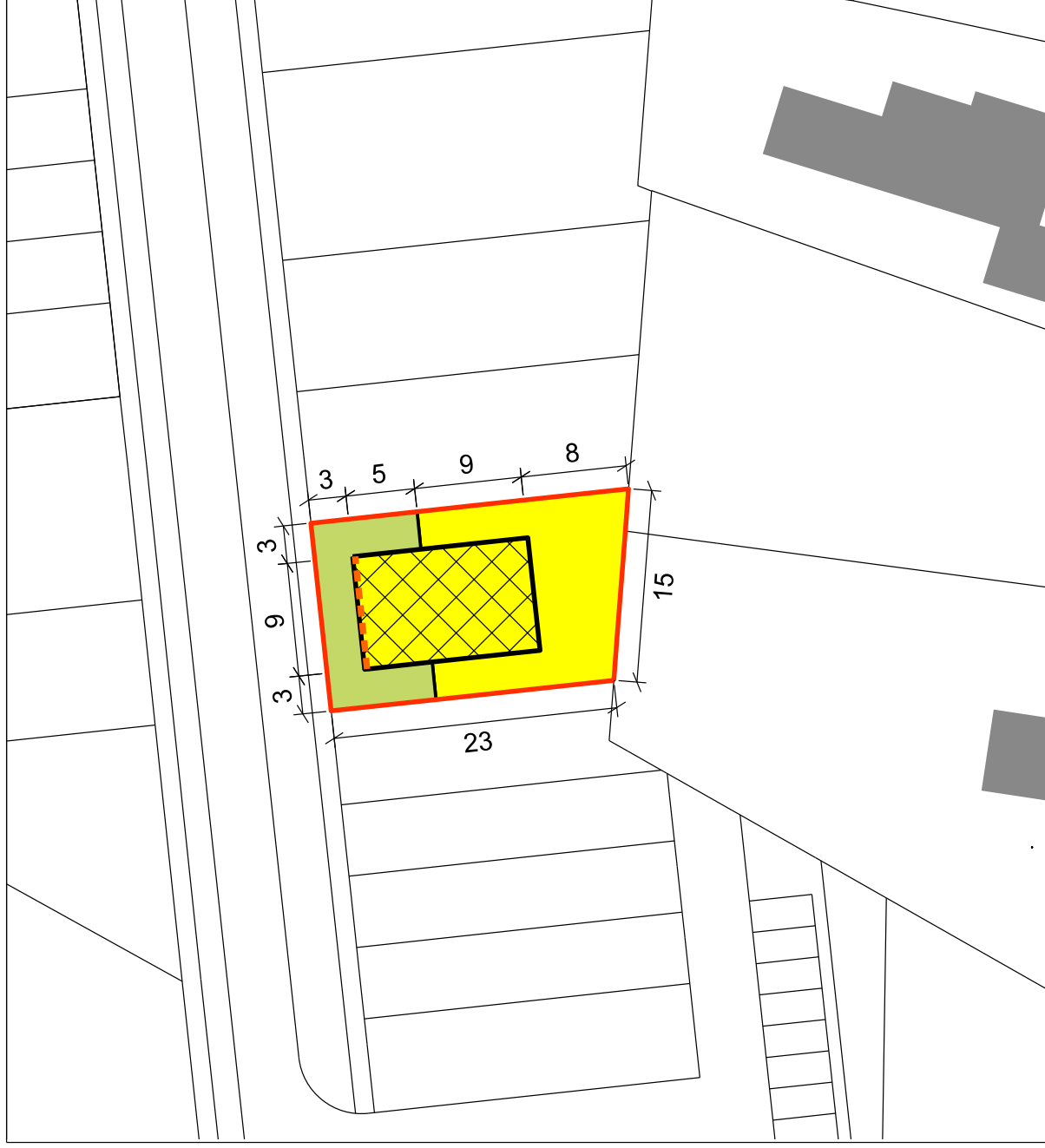
OVERIG:

- twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- in het beekdwaalplan is op blz 34-35 het kleur- en materiaalgedrag beschreven en op blz 40-41-42 de bouwvoorschriften.
- aanvullende informatie over het beekdwaalplan is te vinden in de nootlie Beekdwaalplan Vrije kavels.
- notlie Erfascheidingen Horzak-noord.
- Het perceel ligt binnen de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' maar uitgegeven als een kavel voor een vrijstaande woning. Een vrijstaande woning past ook binnen de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand'.

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



schaal 1:500 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

kavel 035, Horzak

(bp "Horzak Noord - 2015")

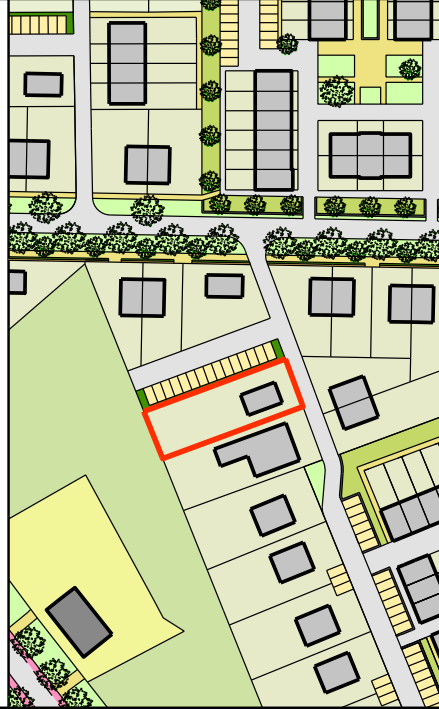
Legenda:

- kavel
- bouwwijk
- zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- tuin
- groen
- verplichte oriëntatie voorgevel

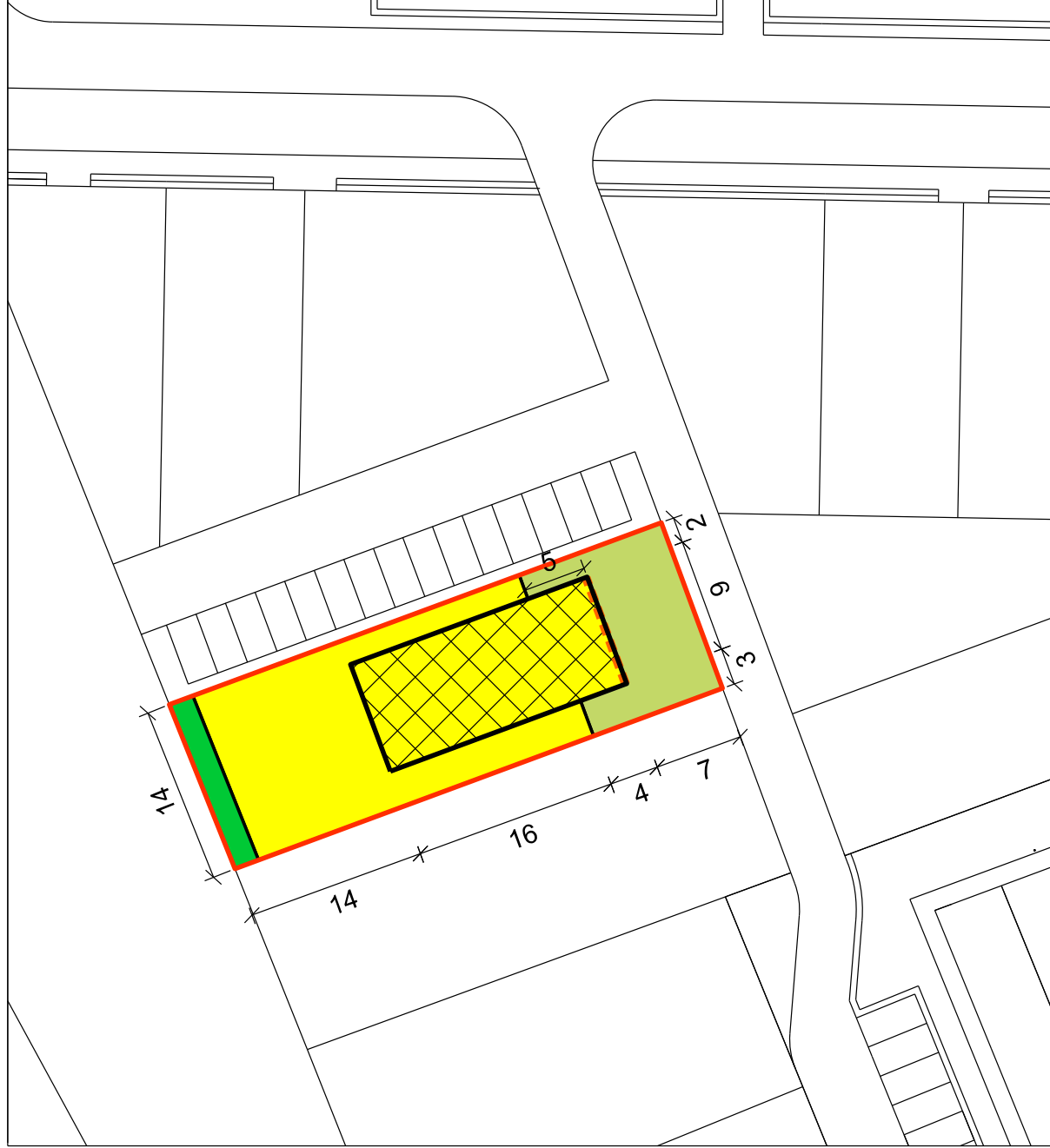
- KAVELOPPERVLAKTE:
- max. te bebouwen oppervlakte
 - (hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
 - oppervlakte bouwvlak
- HOOFDGEBOUW:
- binnen bouwvlak
 - maximale goothoogte
 - maximale bouwhoogte
 - verplichte dakhelling tussen 25° en 60°
- AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:
- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
 - maximale goothoogte
 - maximale bouwhoogte

- OVERIG:
- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
 - het bouwen op dit terrein is beperkt tot woon- en recreatief gebruik
 - beschouwen op dit 40-41-42 toegevoegde bouwvoorschriften
 - aanvullende informatie over het beeldkwaliteitsplan is te vinden in de notitie Beeldkwaliteit Vrije Kavels, notitie Erfafscheidingen Horzak-noord.

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:500 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

kavel 045, Horzak

(bp "Horzak Noord - 2015")

Legenda:

-  kavel
-  bouwvlak
-  zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
-  tuin
-  verplichte oriëntatie voorgevel

KAVELOPPERVLAKE:
 - oppervlakte van openlucht
 - hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen
 - oppervlakte bouwvlak

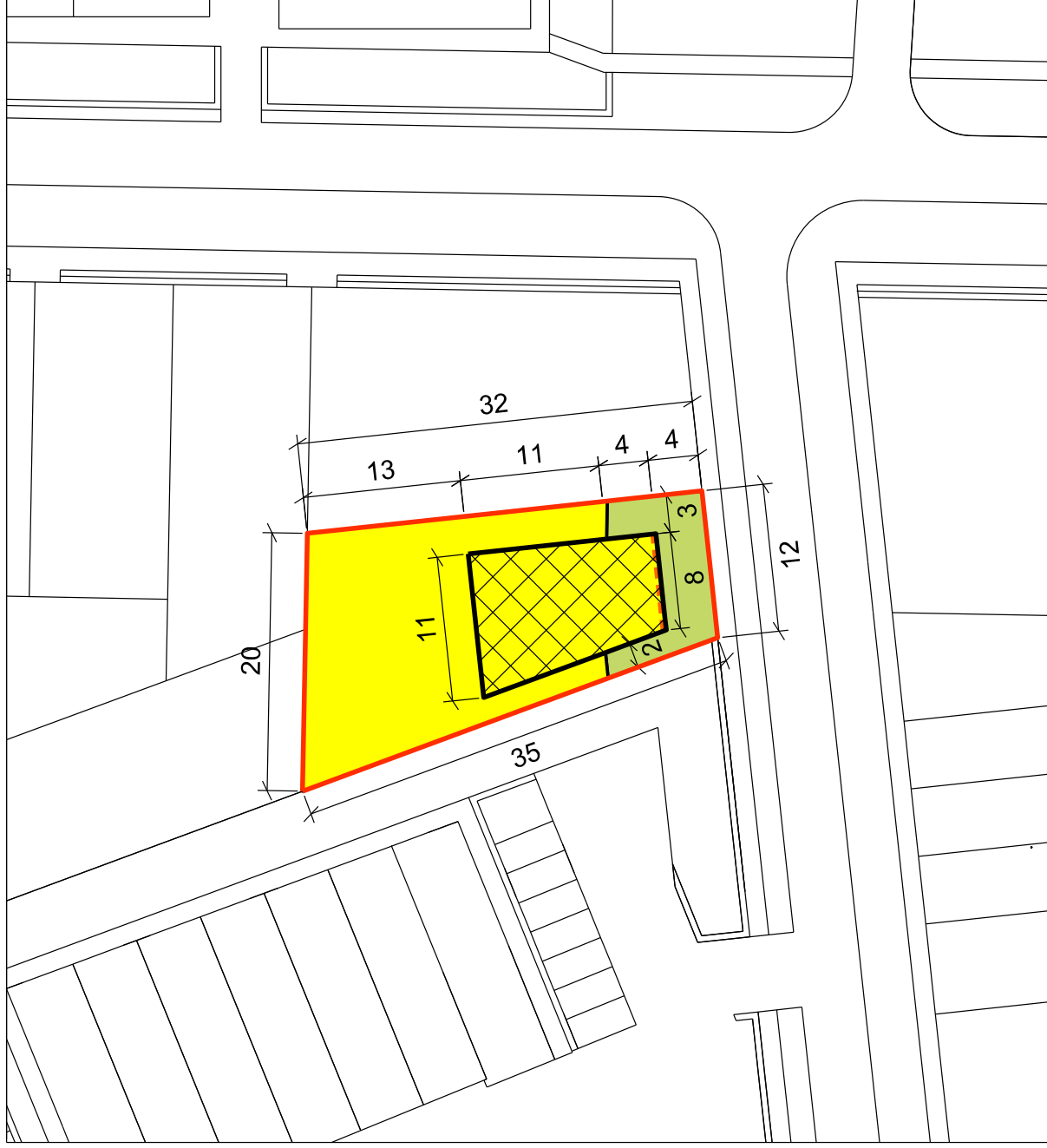
HOOFDGEBOUW:
 - alleen binnen bouwvlak
 - maximale goothoogte
 - maximale bouwhoogte
 - verplichte dakhellings tussen 25° en 60°

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:
 - binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
 - maximale goothoogte
 - maximale bouwhoogte

OVERIG:
 - twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
 - het beeldkwaliteitsplan 40-41-42 van de gemeente Oss moet
 aanvullende informatie over het beeldkwaliteitsplan is
 te vinden in de notitie Beeldkwaliteit Vrije kavels.
 - notitie Erfafscheidingen Horzak-noord.

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:500 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

kavel 047, Horzak

(bp "Horzak Noord - 2015")

Legenda:



kavel



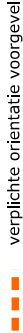
bouwvlak



zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen



tuin



verplichte oriëntatie voorgevel

KAVELOPPERVLAKTE:

- max. te bebouwen oppervlakte
- (hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
- oppervlak bouwvlak

371 m²

186 m²

95 m²

HOOFDEGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- verplichte dakhelling tussen 25° en 60°

5 m¹

11 m¹

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte

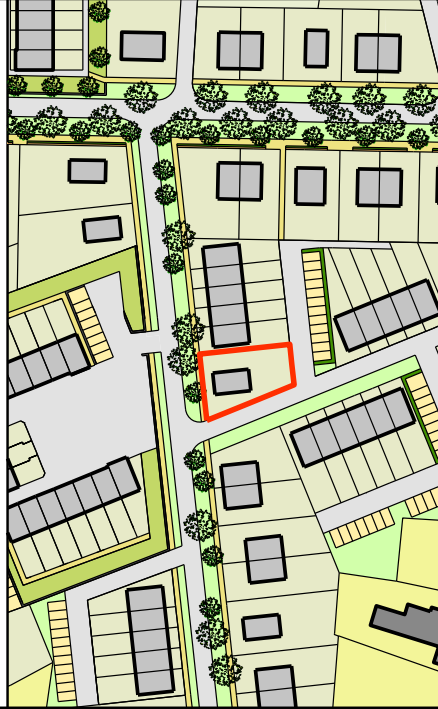
3,5 m¹

5 m¹

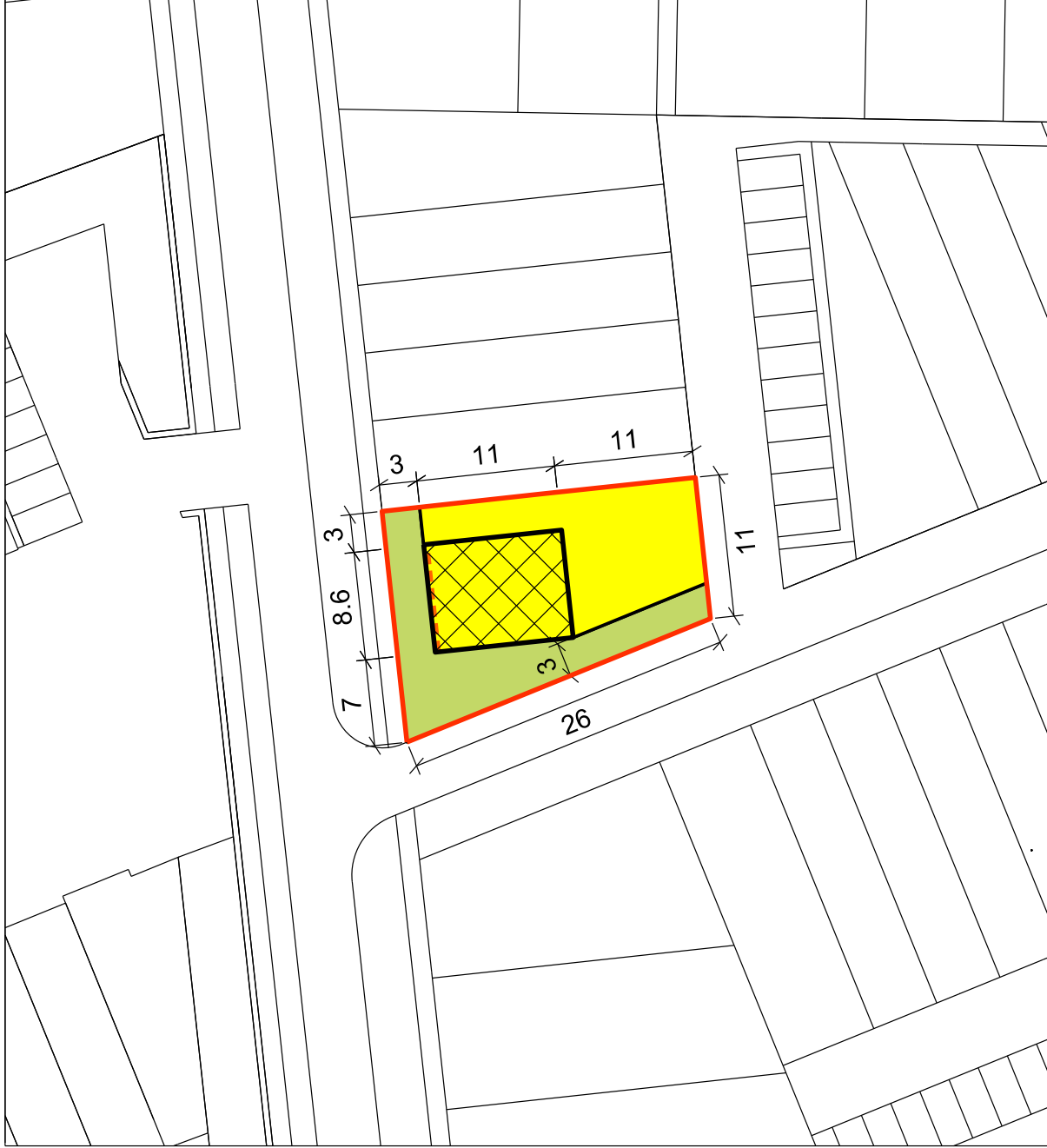
OVERIG:

- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- In het beeldkwaliteitsplan is op blz. 34-35 het kleur- en materiaalgebruik beschreven en op blz. 40-41-42 de bebouwingsrichtlijnen.
- aanvullende informatie over het beeldkwaliteitsplan is te vinden in de lokale beeldkwaliteitsplan van de kavel.
- notitie Erfrechtelijke Horzak-noord.

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:500 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

kavel 064, Horzak

(bp "Horzak Noord - 2015")

Legenda:

-  kavel
-  bouwvlak
-  zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
-  tuin
-  verplichte oriëntatie voorgevel

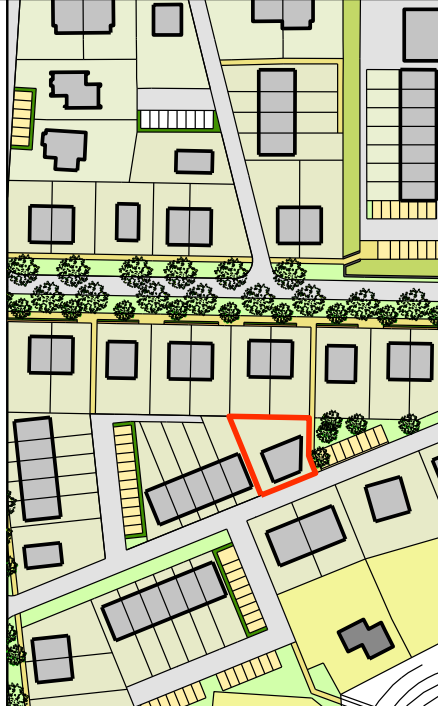
KAVELOPPERVLAKE:
- oppervlakte van openbare ruimte
- (hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
- oppervlak bouwvlak

HOOFDGEBOUW:
- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte
- maximale goothoogte
- verplichte dakhellings tussen 25° en 60°

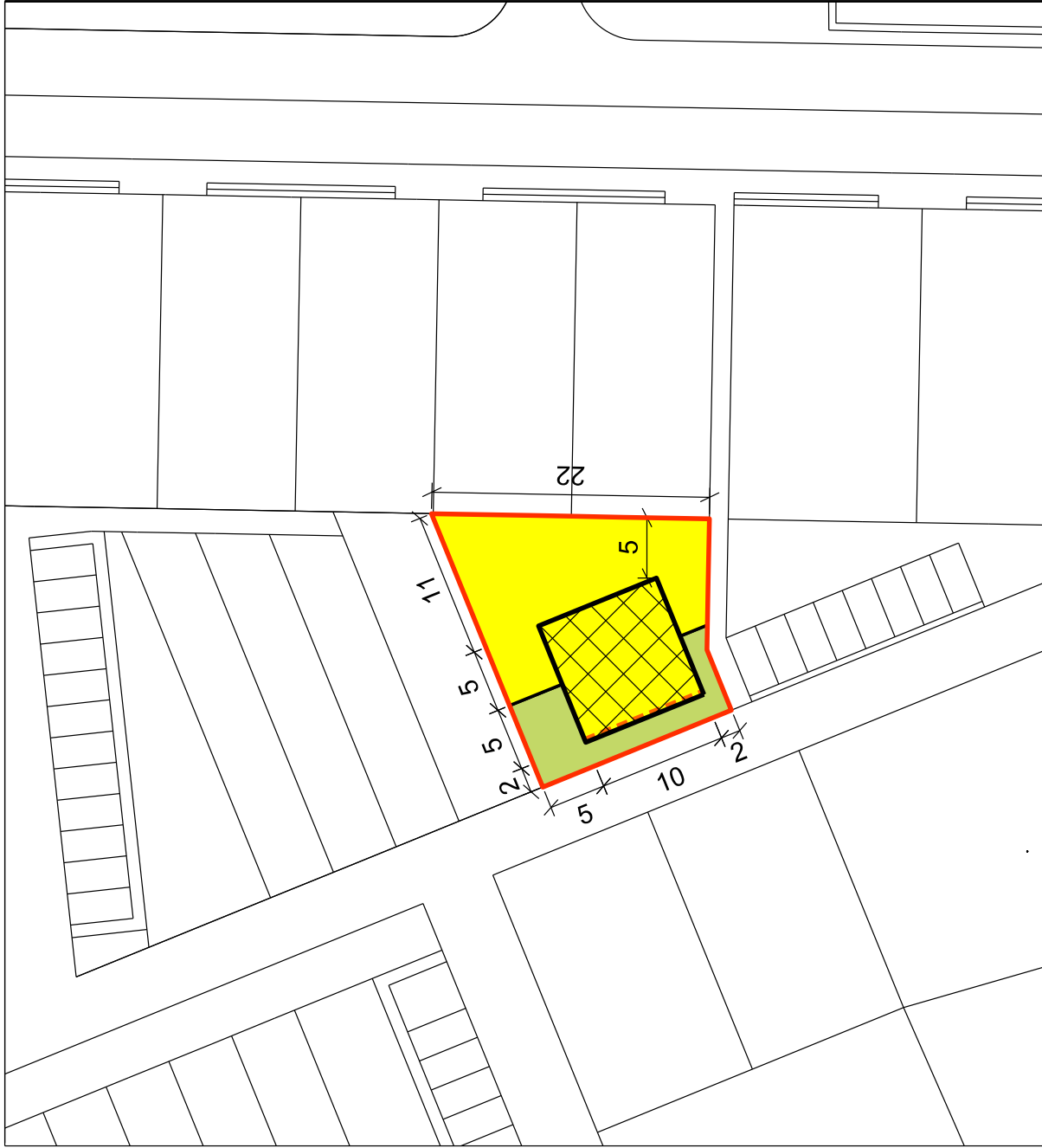
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:
- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte
- maximale goothoogte

OVERIG:
- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- het beeldkwaliteitsplan 40-41-42 is van toepassing op het gebied
- aanvullende informatie over het beeldkwaliteitsplan is te vinden in de notitie Beeldkwaliteit: Vrije kavels.
- notitie Erfafscheidingen Horzak-noord.

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:500 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

kavel 076, Horzak

(bp "Horzak Noord - 2015")

Legenda:



kavel



bouwvlak



zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen



tuin



groen



verplichte oriëntatie voorgevel

KAVELOPPERVLAKTE:

- max. te bebouwen oppervlakte 495 m²
- (hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen) 219 m²
- oppervlak bouwvlak 170 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak 3,5 m¹
- maximale goothoogte 9 m¹
- maximale bouwhoogte 3,5 m¹
- verplichte daktelling tussen 25° en 60°

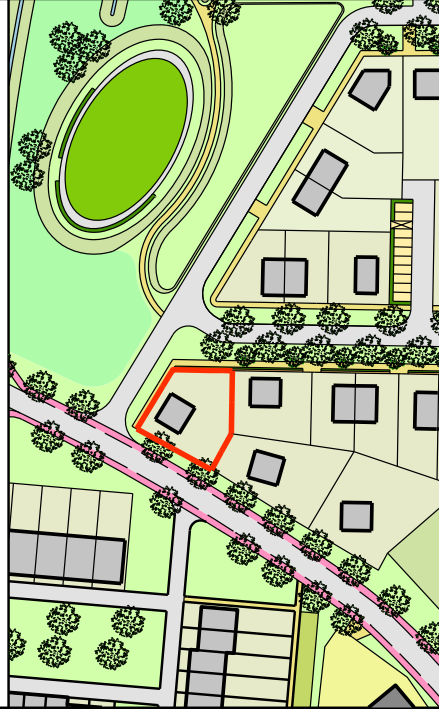
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3,5 m¹
- maximale goothoogte 9 m¹
- maximale bouwhoogte 5 m¹

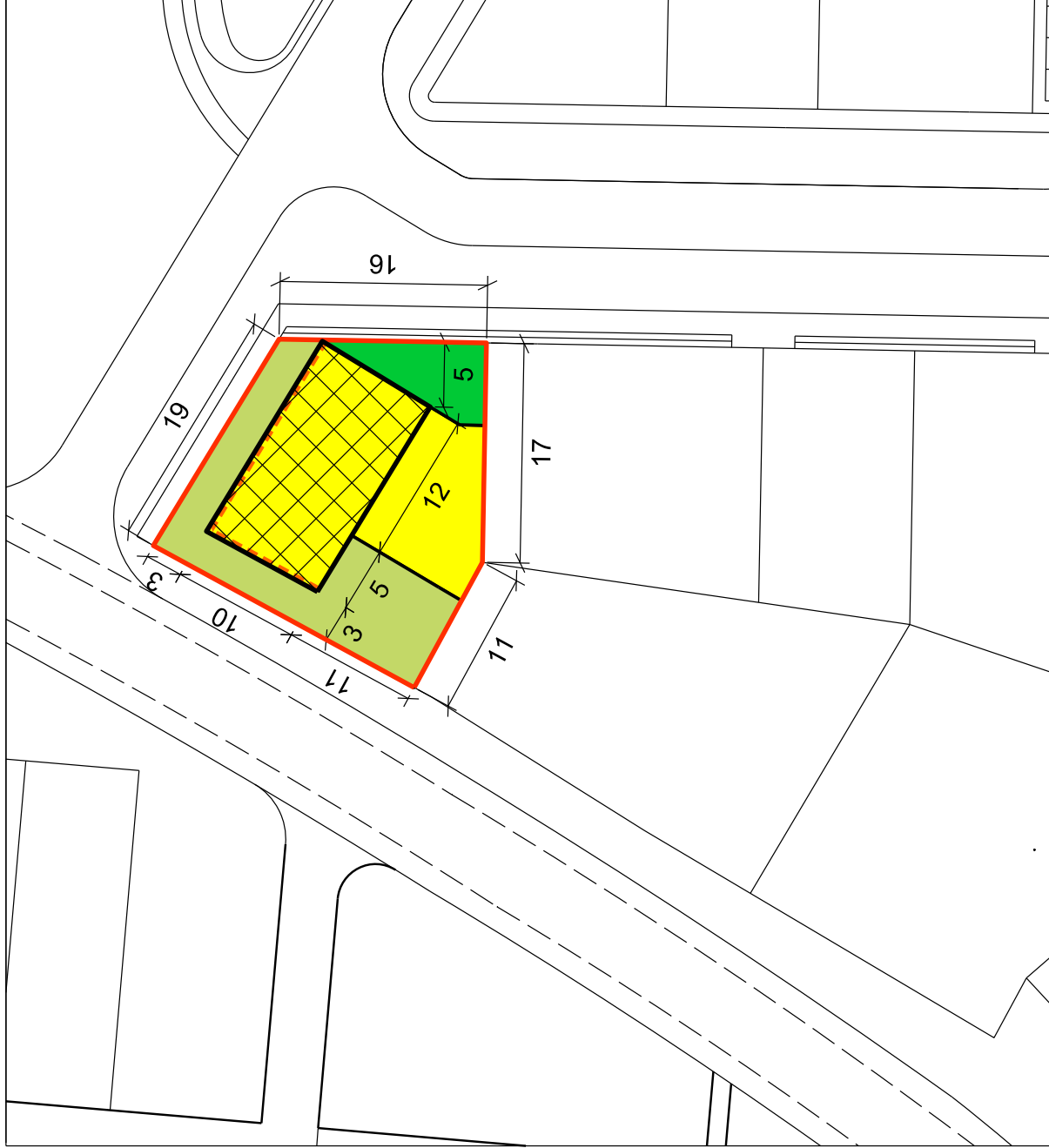
OVERIG:

- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- het bouwen van een woonhuis met een oppervlakte van meer dan 100 m² is een verplichting
- aanvullende informatie over het beeldkwaliteitsplan is te vinden in de notitie Beeldkwaliteit Vrije Kavels, notitie Erfafscheidingen Horzak-noord.

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:500 / maatvoering in meters

kavel 077, Horzak

kavel 077, Horzak

verplichte oriëntatie voorgevel



Kavelpaspoort

kavel 078, Horzak

(bp "Horzak Noord - 2015")

Legenda:

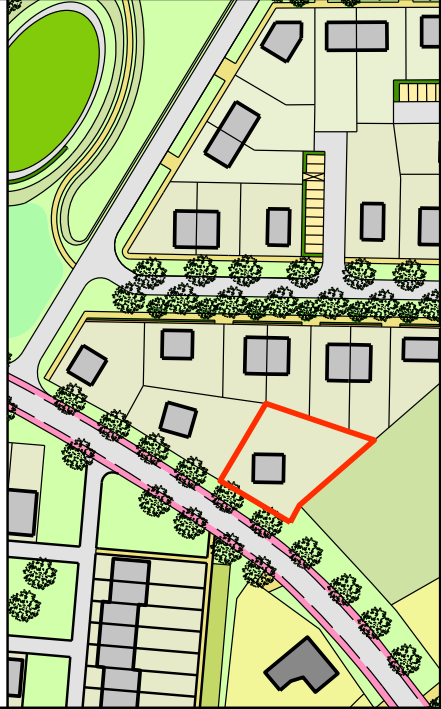
- kavel
- bouwwijk
- zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- tuin
- groen
- verplichte oriëntatie voorgevel

KAVELOPPERVLAKTE:	706 m ²
- max. te bebouwen oppervlakte	245 m ²
- (hiervan maximaal 100 m ² buiten bouwwijk ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)	
- oppervlakte bouwwijk	145 m ²
HOOFDGEBOUW:	
- alleen binnen bouwwijk	3,5 m ¹
- maximale goothoogte	9 m ¹
- maximale goothoogte	
- verplichte dakhelling tussen 25° en 60°	
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:	
- binnen bouwwijk en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen	3,5 m ¹
- maximale goothoogte	5 m ¹
- maximale goothoogte	

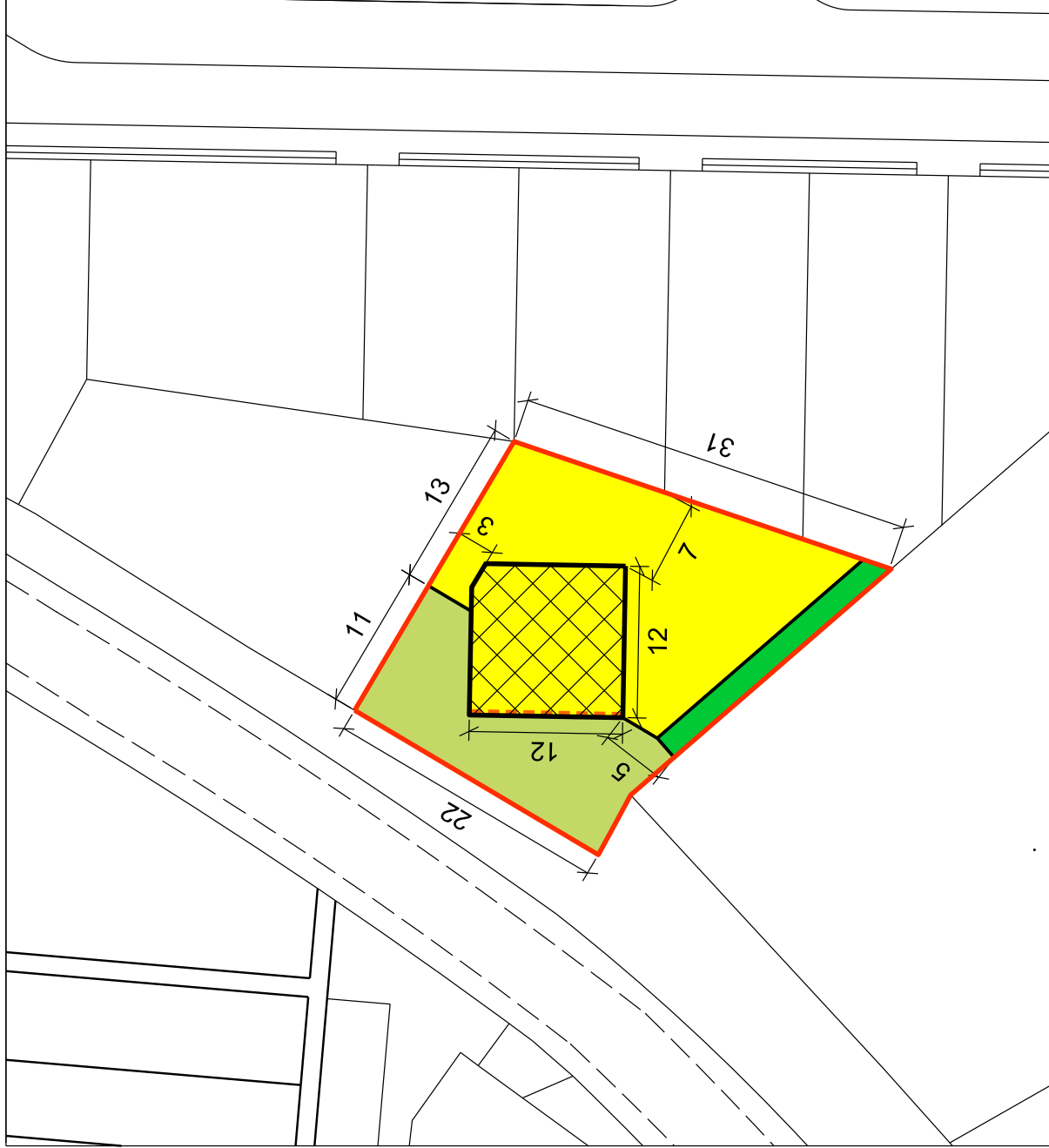
OVERIG:

- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- het bouwen van een woonhuis met een woonruimte van meer dan 40 m² is toegestaan
- aanvullende informatie over het beeldkwaliteitsplan is te vinden in de notitie Beeldkwaliteit Vrije Kavels, te vinden in de notitie Erfafscheidingen Horzak-noord.

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:500 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

kavel 082, Horzak

(bp "Horzak Noord - 2015")

Legenda:

-  kavel
-  bouwvlak
-  zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
-  tuin
-  verplichte oriëntatie voorgevel

KAVELOPPERVLAKTE:
- oppervlakte van het openbare gebied
- (hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
- oppervlak bouwvlak

533 m²
220 m²

HOOFDGEBOUW:
- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- verplichte daktelling tussen 25° en 60°

120 m²

8 m¹
11 m¹

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:
- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte

3,5 m¹
5 m¹

OVERIG:
- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- In het beeldkwaliteitsplan is op blz.34-35 het 'kleur- en materiaagebruik' beschreven en op blz.40-41-42 de bebouwingsofschikkingen.
- aanvullende informatie over het beeldkwaliteitsplan is te vinden in de notitie 'Beeldkwaliteit Vrije Kavels'.
- notitie 'Erfschikkingen Horzak-noord'.
- bouwplan afstemmen op het ontwerp van de aangrenzende Laanwoningen

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:500 / maatvoering in meters

kavel 085, Horzak

kavel 085, Horzak

Legenda:

- kavel
- bouwvlak
- zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- tuin
- verplichte oriëntatie voorgevel

kavel

 bouwvlak zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

verplichte oriëntatie voorgevel

	356 m ²	182 m ²
KAVELOPPERVLAKTE:		
- max. te bebouwen oppervlakte		
- (hiervan maximaal 100 m ² buiten bouwvlak ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)		

120 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak

- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte

- maximale bodemdikte
- verplichte dakhelling tussen 25° en 60°

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en blijgebouwen

- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte

3

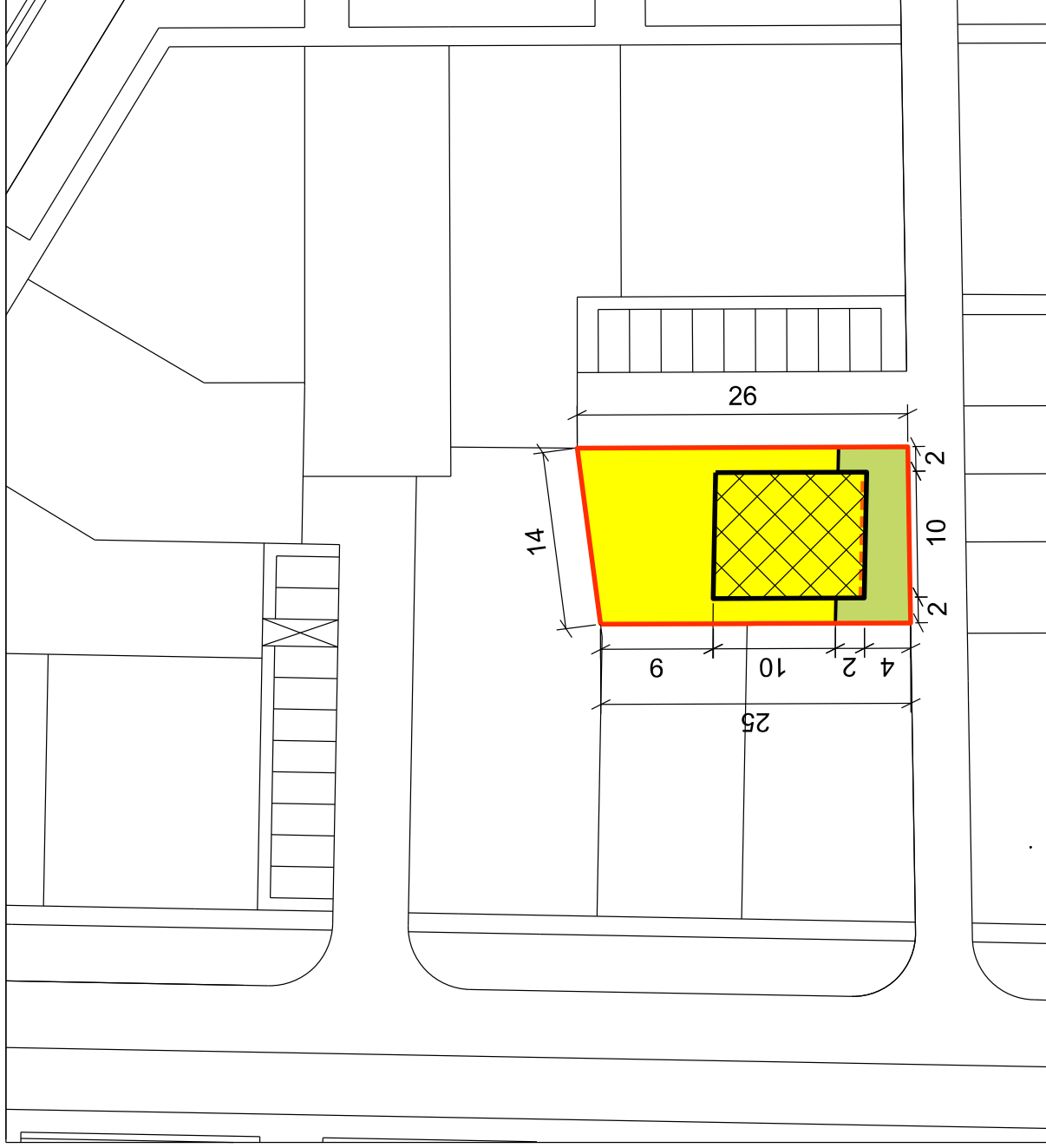
OVERVIEW:

- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- In het beeldkwaliteitsplan is op blz. 34-35 het kleur- en materiaagebruik beschreven en op blz.40-41+42 de bebouwingsrichtlijnen.
- aanvullende informatie over het beeldkwaliteitsplan is te vinden in de notitie Beeldkwaliteit Vijle Kavels.
- notitie Erfaschaldingen Horzak-noord.

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:500 / maatvoering in meters

GEMEENTE



kavel 098, Horzak

kavel 098, Horzak

Legenda:

- kavel
- bouwvlak
- zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- tuin
- verplichte oriëntatie voorgevel

kavel	zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen	tuin	verplichte oriëntatie voorgevel
			

 bouwvlak
 zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
 tuin
 verplichte oriëntatie voorgevel

zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

tuin

verplichte oriëntatie voorgevel

tuin
verplichte oriëntatie voorgevel

verplichte oriëntatie voorgevel

KAVELOPPERVLAKTE:

- max. te bebouwen oppervlakte
- (hiervan maximaal 100 m2 bulten bouwvlak ten behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
- opervlak bouwvlak

HOOFDEGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- verplichte dakhelling tussen 25° en 60°

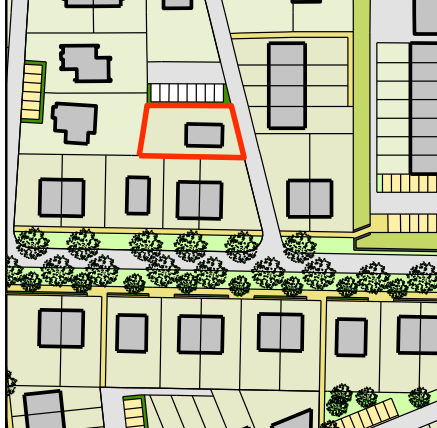
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte

OVERIG:

- twee open parkeerplaatsen op elgen terrein zijn verplicht
- In het beeldkwaliteitsplan is op blz.34-35 het kleur- en materiaalgebied beschreven en op blz.40-41-42 de bebouwingrichtlijnen.
- aanvullende informatie over het beeldkwaliteitsplan, te vinden in de notitie Beeldkwaliteit: Vrije kavels.
- notitie Erfafschiedingen Horzak-noord.

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ont-



schaal 1:500 / maatvoering in meters





Bijlagen

- I. Algemene verkoopvoorwaarden
woningbouw van de gemeente Oss 2014
- II. Algemene erfpachtvoorwaarden
woningbouw van de gemeente Oss 2014
- III. Gedeelte bestemmingsplan
- IV. Beeldkwaliteitsplan vrije kavels
- V. Erfafscheidingen notitie
- VI. Handboek voor infiltratie op eigen terrein

Bijlage I

ALGEMENE VERKOOPVOOR- WAARDEN WONINGBOUW GEMEENTE OSS 2014

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wet-
houders van de gemeente Oss december 2013

Algemene voorwaarden woningbouw gemeente Oss 2014

Als u een Koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een Onroerende zaak, al dan niet met opstal, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw Koopovereenkomst van toepassing. In de Koopovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de Algemene Verkoopvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de Koopovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

De volledige versie 'Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014', kunt u vinden op de website 'www.woneninoss.nl'.

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u –via het op de website van de gemeente Oss (www.oss.nl) vermelde telefoonnummer kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoedbedrijf.

Bijlage II

ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN WONINGBOUW VAN DE GEMEENTE OSS 2014

Vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oss d.d. 16-09-2014.

Als u een Erfpachtovereenkomst met de gemeente sluit voor een Onroerende zaak, al dan niet met opstal, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw Erfpachtovereenkomst van toepassing. In de Erfpachtovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de Algemene Erfpachtvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de Erfpachtovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

De Erfpachtovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de Erfpachtovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

Kernbedingen zijn de namen van de Erfpachter en de vervreemder (de gemeente), wat er in Erfpacht wordt uitgegeven, hoeveel de Canon bedraagt en waarvoor de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de Erfpachtovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de Algemene Erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een Erfpachtovereenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar het kan ook voorkomen als er rechten van anderen op de Onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad.

De volledige versie 'Algemene erfpachtvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014', kunt u vinden op de website 'www.woneninoss.nl'.

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u –via het op de website van de gemeente Oss (www.oss.nl) vermelde telefoonnummer kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoedbedrijf.



Bijlage III

Artikel 11 Wonen - Vrijstaand

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeropervlakte van niet meer dan 35 m²;
- c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- d. de instandhouding van een monument ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- e. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 11.1.

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per bouwvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mogen niet meer dan het aangegeven aantal woningen worden gebouwd.
- d. Ter plaats van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' moet de afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 3 m bedragen.

e. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

f. De gebouwen moeten voorzien zijn van een kap met een dakhelling van niet minder dan 250 en niet meer dan 600.

g. Ter plaatse van de figuur 'gevellijn' moet(en) de gevel(s) van het hoofdgebouw op deze gevellijn georiënteerd worden.

11.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten tenminste 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3,5 m respectievelijk 5 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen.
- d. Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c. Op de bouw van carports zijn de regels in lid 11.2.3 van toepassing.

11.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven.

- bouwperceel tot en met 300 m²: 55%
- bouwperceel van 301 tot en met 400 m²: 55% voor de oppervlakte tot 300 m² en 30% over de meerdere oppervlakte
- bouwperceel van 401 m² en groter: 50% over de oppervlakte tot 400 m² en 20% over de meerdere oppervlakte

met dien verstande, dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en en overkappingen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a geldt voor een bouwperceel, dat groter is dan 1000 m² een maat van 10% van de oppervlakte van het bouwperceel met een maximum van 200 m²;
- c. de bijgebouwen binnen het vlak met de aanduiding 'bijgebouwen' niet mee tellen bij de bepaling van het bebouwingspercentage van het bouwperceel en de maximale gezamenlijke oppervlakte zoals bedoeld in lid a en lid b van dit artikel.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.4 onder a. voor het toestaan van een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 m. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de erfafscheiding moet voldoen aan het erfafscheidingenbeleid dat als bijlage van de regels deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de verkeersveiligheid is niet in het geding.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a.) van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak

van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan

worden in de parkeerbehoefte;

5. de activiteit geen sterk publieksaan-trekkende werking heeft;

6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';

b.) van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfs-vloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
2. de aard, de groeps grootte en de frequentie niet leiden tot een oneven-redige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;

c.) van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:

1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;

d.) van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast met een grotere omvang, mits:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 4 slaapkamers voor in totaal 8 personen voor overnachtings-mogelijkheid worden gebruikt;
2. geen vrijstaande bijgebouwen hier-voor worden gebruikt;
3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte; van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
4. bewoning daarvan noodzakelijk is als afhankelijke woonruimte;
5. op het perceel al een woning aan-wezig is en op de betreffende woning

geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;

6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belang-hebbenden;

7. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebou-wen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m² ;

8. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwo-ning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.

e.) van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 per-sonen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwan-te personen toe te staan, mits:

1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
2. voorzien kan worden in de parkeer-behoefte;
3. de privacy en de gebruiksmogelijk-heden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

11.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Wonen - Halfvrijstaand

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aange-wezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;

- b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeropervlakte van niet meer dan 35 m²;
- c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- d. ter plaatse van de figuur 'relatie' binnen een zone van 20 m een doorgang voor voetgangers;
- e. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 9.1.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' mogen niet meer dan het aangegeven aantal woningen worden gebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' moet de afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 3 m bedragen; in afwijking hiervan mag één zijgevel ook in de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst.
- d. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. De gebouwen moeten voorzien zijn van een kap met een dakhelling van niet minder dan 250 en niet meer dan 600.
- f. De voorgevel van de woning moet worden gesitueerd in de voorgevellijn of maximaal 3 meter achter de voorgevellijn.
- g. Ter plaatse van de figuur 'gevellijn' moet(en) de gevel(s) van het hoofdgebouw op deze gevellijn georiënteerd worden.

9.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports moeten tenminste 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m respectievelijk 5 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen.
- d. Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c. Op de bouw van carports zijn de regels in lid 9.2.3 van toepassing.

9.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven

- bouwperceel tot en met 300 m²: 55%
- bouwperceel van 301 tot en met 400 m²: 55% voor de oppervlakte tot 300 m² en 30% over de meerdere oppervlakte
- bouwperceel van 401 m² en groter: 50% over de oppervlakte tot 400 m² en 20% over de meerdere oppervlakte.

Met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen niet meer mag bedragen dan 100 m².

9.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.4 onder a. voor het toestaan van een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 m. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de erfafscheiding moet voldoen aan het erfafscheidingenbeleid dat als bijlage van de regels deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de verkeersveiligheid is niet in het geding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a.) van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
5. de activiteit geen sterk publiek aantrekkende werking heeft;
6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';

- b.) van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;

- c.) van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:

1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;

- d.) van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast met een grotere omvang, mits:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 4 slaapkamers voor in totaal 8 personen voor overnachtings-

- mogelijkheid worden gebruikt;
- 2. geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
- 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- e.) van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
 - 1. het gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 - 2. op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
 - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
 - 4. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m² ;
 - 5. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw;
- f.) van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
 - 1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 - 2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 - 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

9.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e. nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties;
- f. verhardingen anders dan ten behoeve van de functies genoemd onder b, c, d en e tot een oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 4.1.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. De bouwhoogte van zend- en ontvangstinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.3 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².
- b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.4 Grotere gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende regels.

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m².
- b. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.
- c. De goothoogte mag niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van spel- en verblijfsvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 75 m³;
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- c. De afstand van een gebouw tot de dichtstbijzijnde woning mag niet minder bedragen dan 50 m.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a. voor het toestaan van een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 m. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de erfafscheiding moet voldoen aan het erfafscheidingenbeleid dat als bijlage van de regels deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de verkeersveiligheid is niet in het geding.

Het volledige bestemmingsplan is terug te vinden op:
www.ruimtelijkeplannen.nl



Bijlage IV

Het volledige beeldkwaliteitsplan
Horzak-Noord is terug te vinden op
www.woneninhorzak.nl
Hieronder vindt u het beeldkwaliteits-
plan voor bouwkvavels.



Beeldkwaliteit Oss Horzak Vrije kavels

Landelijke sfeer

1. Kappen zijn een belangrijk middel: alles valt onder één kap
2. Geleding van de gevel eerder verticaal dan horizontaal
3. Kleurgebruik
4. Bebouwing van deze tijd

1. Kappen, het achterliggende idee



- Als één gebouw vormgegeven
- Onder één kap

1.Kappen, eigentijdse voorbeelden



- Als één gebouw vormgegeven
- Onder één kap
- Dakhelling, nok- en goothoogte bepaald in bestemmingsplan

1. Kappen, definitie

Nok en goot lopen door



Geknikte dakvorm



Nok loopt door



Een nadere definitie van alles onder één kap is:

- A De kap mag geled, gesegmenteerd of geknikt zijn, als deze maar als één kap oogt.
- B Het dak moet de vorm van een kap krijgen, waarbij of:
 - De nok doorloopt of
 - Het dakvlak doorloopt of
 - De lijn van de goot doorloopt, waarbij het verschil in nokhoogte niet te groot mag zijn (er mag geen sprake zijn van ondergeschikte volumes).



Nok loopt door



Nok en goot lopen door



Dakvlak loopt door



Lijn van goot loopt door

1. Kappen, in de praktijk

Basisvolumes met één kap



Samengestelde volumes met één doorlopend (geknikt) dakvlak



Samengestelde volumes met een samengesteld dakvlak



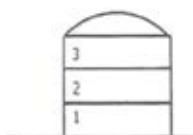
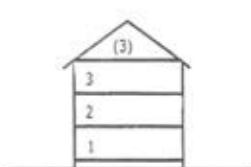
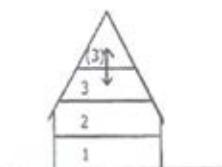
*Niet toegestaan:
noch goot, noch
dak loopt door*

*Niet toegestaan:
bouwwolume
ondergeschikt*

1.Kappen, in de praktijk



1.Kappen en bijgebouwen



Bijgebouwen (bergingen, e.d.) vallen ook onder de kap of zijn achter in de tuin geplaatst.

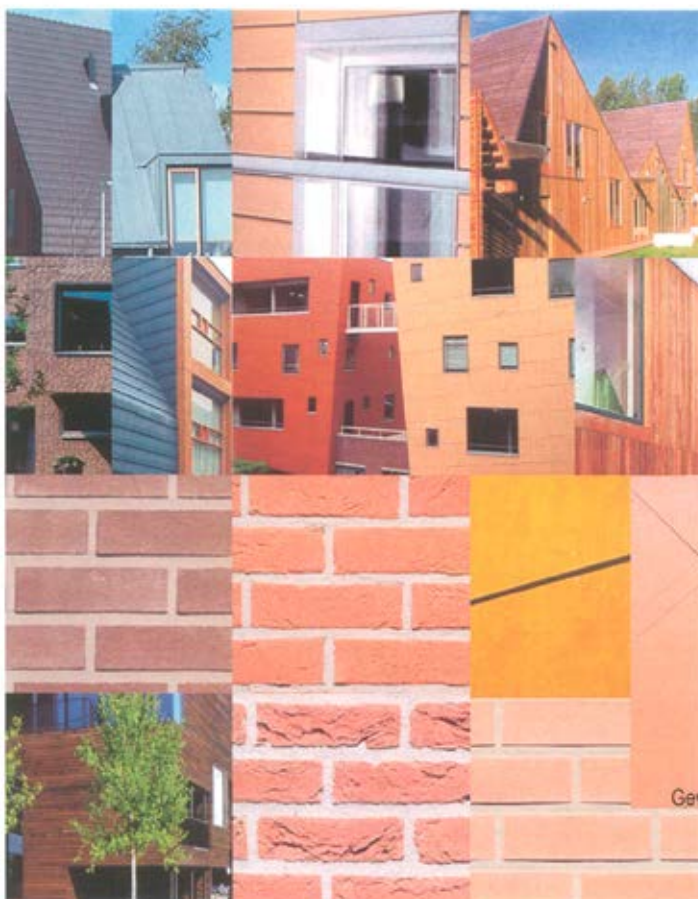
2. Geleding: raamopeningen eerder verticaal dan horizontaal



De woningen hebben een solide uitstraling, d.w.z. over het algemeen zijn meer delen van de gevel dicht, dan open.



Grotere raamopeningen of serres zijn aan de achtergevel wel mogelijk.



3. Kleurenpalet

Gevelmateriaal: rood of roodbruin

Kappen: rood of antraciet

4. Bebouwing van deze tijd, eigentijdse uitstraling



Bebouwing van deze tijd



Bijzondere toepassing van 'traditionele' materialen



Eigentijds materiaalgebruik



Eigentijdse bebouwing met traditionele elementen



'Moderne detaillering', eigentijdse roeden



Historiserend woningontwerp (met een optelsom van traditionele elementen) is niet toegestaan

-Bebouwing is duidelijk van deze tijd doordat detaillering en materiaalgebruik. Bijvoorbeeld baksteen is toegestaan, mits hieraan een moderne interpretatie is gegeven.

- Traditionele elementen zoals schoorstenen, ramen met roeden, symmetrie zijn (beperkt) toegestaan, maar de uitstraling van het geheel moet eigentijds zijn (er mag geen optelsom van dergelijke elementen ontstaan).

Bijlage V

HORZAK-NOORD

ERFAFSCHIEDINGEN



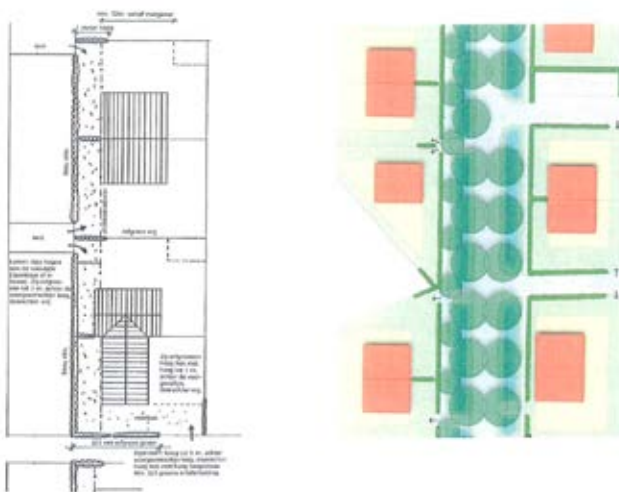
1. Inleiding

Horzak-Noord wordt een wijk met een landelijke en zeer ontspannen uitstraling met veel groen. Dit komt onder andere terug in de erfafscheidingen.

Voor de grenzen tussen privaat- en openbaargebied is vastgelegd wat voor erfafscheiding geplaatst moet worden. Voor de projectbouw dienen deze afscheidingen meegenomen te worden in het ontwerp.

Daar waar een voetpad is komen hagen van 1 meter hoog. De overige erfafscheidingen die grenzen aan de voortuin hebben eveneens een lage afscheiding van 1 meter hoogte. Aan de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 2/3 een groene erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 meter.

De (eind)gebruiker dient deze erfafscheidingen in stand te houden en te beheren. De eisen, hoogtes en overige kenmerken worden in dit document beschreven en is een nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan.



Richtlijnen volgens beeldskwaliteitsplan

2. Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn

Erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn staan dienen te bestaan uit een beukenhaag (*Fagus sylvatica*). Als kleuraccent wordt er af en toe een rode beuk (*Fagus sylvatica* 'Purpurea') toegevoegd, mengverhouding 1:25. De beheerhoogte van de haag is 70 cm.

In de beukenhaag wordt een geleidehek/voethek geplaatst met een hoogte van 70 cm. Dit hekwerk beschermt de haag en geeft tevens de beheerhoogte aan.



Haag van Fagus sylvatica (beuk)



Geleidehek/voethek in haag

3. Erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn

Voor erfafscheidingen vanaf één meter achter de voorgevelrooilijn en die grenzen aan het openbaar gebied zijn er twee opties:

- beukenhaag (maximale hoogte 2 meter).
- hekwerk met *Hedera helix* (maximale hoogte 2 meter).

Minimaal 2/3 van deze zijdelingse perceelsgrens dient uit een groene erfafscheiding te bestaan.

3.1. Beukenhaag (*Fagus sylvatica*):

Erfafscheidingen die een meter achter de voorgevelrooilijn staan en grenzen aan het openbaar gebied kunnen bestaan uit haag van *Fagus sylvatica* (beuk). Als kleuraccent wordt er af en toe een rode beuk (*Fagus sylvatica* 'Purpurea') toegevoegd, mengverhouding 1:25. De beheerhoogte van de haag mag maximaal 2 meter bedragen. Voor een fysieke afscheiding van het perceel mag er achter de haag (binnenzijde perceel) een hekwerk geplaatst worden.



Haag van *Fagus sylvatica* (beuk)

3.2. Hekwerk met *Hedera helix* (klimop)

Erfafscheidingen die een meter achter de voorgevelrooilijn staan en grenzen aan het openbaar gebied, mogen ook bestaan uit een hekwerk met een begroeiing van *Hedera helix* (klimop).

De maximale hoogte van het hekwerk is 2 meter.



Toe te passen hekwerk



Hekwerk begroeid met *Hedera helix*



Bijlage VI

Handleiding voor infiltratie op eigen terrein

1. Watersysteem

1.1 Waterkwantiteit

Voor het waterhuishoudkundig ontwerp voor de woonwijk en woon/werkkavels 'Horzak-Noord' te Oss is vastgesteld dat het hemelwater geïnfiltreerd zal worden. Hierbij is tevens de keuze gemaakt dat op de percelen van de woningen een bergende infiltratievoorziening aangelegd moet worden, deze voorzieningen op eigen terrein moeten van een overstortmogelijkheid zijn voorzien zodat overtollig hemelwater afgevoerd kan worden naar de centrale voorzieningen op openbaar terrein.

Het hemelwater van de daken en verharding van eigen terrein stroomt oppervlakkig af naar de particuliere infiltratievoorzieningen. Indien mogelijk kan bij overvloedige neerslag het water oppervlakkig afstromen naar de centrale voorzieningen op openbaar terrein grenzend aan het perceel.

Bij het ontwerp van de woningen en de percelen dient dan ook rekening gehouden te worden met het oppervlakkig afstromen naar de voorzieningen en de mogelijkheden voor het afvoeren van de overvloedige neerslag.

1.2 Waterkwaliteit

De afvoer van overtollig hemelwater van de particuliere voorziening naar de centrale voorziening moet zichtbaar zijn zodat een controle op de kwaliteit van het water mogelijk is. Als eigenaar van een woning bent u zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de grond en het grondwater op uw perceel. U dient dan ook zorgvuldig om te gaan met situaties waardoor de grond en het grondwater verontreinigd zouden kunnen worden. Dit is bijvoorbeeld al het geval als u uw auto wast met een regulier autowasmiddel of uw dakgoot heeft uitgevoerd met een uitloogbaar materiaal zoals zink en koper.



Bovengrondse infiltratievoorziening
in Leidsche Rijn, Utrecht

Voor het ontwerp van de bergende infiltratievoorzieningen zijn een aantal richtlijnen en voorbeelden samengesteld. De richtlijnen zijn weergegeven in deze notitie, de voorbeelden zijn weergegeven in drie doorsneden en een driedimensionale tekening (A3).

2. Bergende en infiltrerende voorziening

2.1 Berging 14 mm

Alleen het verhard oppervlak zal bij regen de neerslag afvoeren naar de voorziening.

De voorziening dient een 'schijf' neerslag van 14 mm op het verhard oppervlak te kunnen bergen. Dit komt overeen met 1,4 m³ netto waterberging per 100 m² aangesloten verhard oppervlak. In paragraaf 2.5 is een rekenvoorbeeld gegeven.

Voor het bepalen van de totale verhard oppervlakte van het perceel moet eerst de oppervlakte van het dak van de woning, de oppervlakte van het dak van de garage/schuur en van de overige verhardingen worden berekend. Voor de overige verharding wordt gerekend met 10% van het perceeloppervlakte indien dit oppervlak nog niet bekend is bij aanleg van de voorziening. De totale oppervlakte is de som van de drie oppervlaktes.

De brutoberging is afhankelijk van de hollende ruimte van het toegepaste materiaal van de infiltratievoorziening. De aanleg van extra verharding, nadat het watersysteem is aangelegd, levert de verplichting op om extra berging aan te leggen.

De voorziening kan aangelegd worden in de vorm van een zichtbare verlaging van het maaiveld (greppel), grindkoffers, -sleuven of infiltratiekoffers. Tevens kan de fundering onder de verharding, een inrit met grind of een plat dak benut worden. Een aandachtspunt bij een ondergrondse voorziening is de ontluchting.

2.2 Aangepaste eerste opvang (zichtbaar)

Voor de bewoners moet het zichtbaar zijn dat het water geïnfiltreerd wordt. Het hemelwater kan dus niet met een standaardkolk of schrobputje afvoeren naar de infiltratievoorziening. Voorbeelden van de eerste opvang zijn een grindkoffer tot bovenzijde maaiveld en een PVC leiding (kolk) gevuld met grind.

2.3 Diepte

De boven- en onderzijde van de voorziening zijn gerelateerd aan het vloerpeil.

De maximale diepte is 1,2 m beneden vloerpeil.



Opvang van hemelwater in grindsleuf direct naast woning

Om wateroverlast te minimaliseren dient men rekening te houden met de mogelijke grondwaterstand-verhoging ter plaatse van de voorziening. De overlast is te voorkomen door bijvoorbeeld de voorziening niet direct bij de woning aan te leggen of door het waterdicht afwerken van de fundering.

2.4 Voldoende infiltratiecapaciteit

Daarnaast dient de voorziening voldoende infiltratiecapaciteit te hebben.

De wanden en vloer dienen dus permeabel te zijn en de voorziening dient in de doorlatende grond te liggen.

2.5 Rekenvoorbeeld

Stel een woning heeft een dakoppervlak van 7 x 6 m² en een garage van 5 x 2 m². De bergende infiltratievoorziening wordt uitgevoerd met grind. Het perceeloppervlakte bedraagt 250 m².

Het totale aangesloten verhard oppervlak bedraagt dan $(7 \times 6 \text{ m}^2 =) 42 + (5 \times 2 \text{ m}^2 =) 10 + (10\% \text{ van } 250 \text{ m}^2 =) 25 \text{ m}^2 = 77 \text{ m}^2$. De benodigde nettoberging komt hiermee op $77 \text{ m}^2 \times 0,014 \text{ m} = 1,08 \text{ m}^3$.

De brutoberging is afhankelijk van de gradatie van het grind, stel dat de holle

ruimte (porositeit) 30% bedraagt. De aan te leggen brutoberging is dan $1,08 \text{ m}^3 / 30\% = 3,6 \text{ m}^3$.

De diepte van de voorziening is beperkt door het minimale en maximale peil ten opzichte van het vloerpeil. De maximale toegestane diepte van de voorziening is dus 1,0 m. Bij deze diepte wordt het oppervlak van de voorziening dus $3,6 \text{ m}^2$.

3. Afvoer overtollig hemelwater van eigen terrein

Als gekozen wordt voor de afvoer van overtollig hemelwater dient een overstort te worden aangelegd naar de openbare voorzieningen. De afvoer naar de openbare voorzieningen (wadi of openbare weg) dient controleerbaar en dus altijd oppervlakkig plaats te vinden.

Aan de achterzijde kan dit soms gecompliceerd zijn indien aan de achterzijde geen centrale voorzieningen op openbaar terrein zijn gelegen. In dat geval moet het overtollig water worden afgevoerd naar de voorzijde van het perceel. Ook in deze situatie geldt dat een zichtbare overstort op eigen terrein aangelegd moet worden.



Oppervlakkige afvoer naar openbare voorziening

4. Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van de particuliere voorzieningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het perceel. Deze dient er voor zorg te dragen dat het hemelwater afstroomt naar de voorziening op eigen terrein en daar geborgen wordt.

Daarnaast is het verstandig om de infiltratievoorziening toegankelijk en niet onderhoudsgevoelig te maken zodat een goede werking van het systeem in stand gehouden kan worden. Door het plaatsen van een zogenaamde zand/vuilvergput komen zand, bladeren, etc. niet of nauwelijks in de infiltratievoorziening terecht en blijft de voorziening goed werken. U moet dan wel de zand/vuilvergput met enige regelmaat schoonmaken.

5. Praktische tips

Bij beperkte ruimte in de voortuinen zal door de infiltratievoorziening de grondwaterstand bij de woning verhoogd kunnen zijn. Om wateroverlast te voorkomen dient bij de aanleg van de woning hier rekening mee gehouden te worden, bijvoorbeeld door het waterdicht afwerken van de fundering om capillaire opstijging in de muren te voorkomen.

De ruimte voor de infiltratievoorzieningen kan naast berging en infiltratie meerdere functies hebben. Zo kunnen de voorzieningen, bijvoorbeeld grindkoffers, gebruikt worden voor parkeerplaatsen en voetpaden. Indien de voorziening belast wordt met voertuigen en/of personen is het aan te raden het ontwerp hierop aan te passen door voldoende stevigheid in te bouwen. Aandachtspunt bij dergelijke functiecombinaties blijft de grondwaterstand in de voorziening.

Naast de voorzieningen of zelfs boven de ondergrondse voorzieningen kan groen aangelegd worden. Hierbij dient de aanvoer, bergings- en infiltratiecapaciteit van de voorziening en de afvoer intact te blijven.

Bij de aanleg van de voorziening dient verder rekening gehouden te worden met een aantal praktische zaken zoals inloop van zand en de wortelingroei. De inloop van zand en wortelingroei in de voorziening vermindert de berging en infiltratie van de voorziening en dient dus voorkomen te worden.

De zandinloop wordt verminderd door het gebruik van een geotextiel om de voorziening. Dit geotextiel is verplicht. De wortelingroei wordt beperkt door bij de aanleg van de groenvoorziening rekening te houden met de wortelzones van het aan te planten groen. Er zijn geotextielen met een wortelwerende werking.

Door een toegankelijk systeem aan te leggen kunt u mogelijke storingen verhelpen en kan het mogelijk zijn de voorziening te reinigen (een en ander wel afhankelijk van het type infiltratiesysteem). Daarnaast kan het wenselijk zijn een ontluchting voor het systeem te realiseren.

6. Goedkeuring gemeente

Het ontwerp van de bergende infiltratievoorziening en de bijbehorende overstortvoorziening moet goedgekeurd worden door de gemeente. Hiervoor dient een situatietekening van de percelen met de locatie van de bergende infiltratievoorzieningen, afvoervoorzieningen en methode van oppervlakkige afstroming met hoogtes worden aangegeven. Tevens dient de berekening van het volume van de berging te worden aangegeven. Het ontwerp, de tekening en bijbehorende berekeningen maken deel uit van de aanvraag voor de bouwvergunning. Voor de aanleg van de voorziening geldt een meldingsplicht op het moment dat het systeem aangelegd en (nog) zichtbaar is.

7. Samenvatting systeem

SAMENVATTING

Bergings- en infiltratievoorziening

- Berekening berging (14 mm)
- Aangepaste opvang hemelwater (geen schrobputje)
- Bovenzijde voorziening niet boven 0,2 meter beneden vloerpeil
- Onderzijde voorziening niet onder 1,2 meter beneden vloerpeil
- Permeabele voorziening in doorlatende grond
- Beheer en onderhoud ligt bij particulier
- Toepassen geotextiel voor voorkomen wortelingroei, inloop zand en inzakken voorziening

Oppervlakkige afstroming

- Oppervlakkige en controleerbare overstort van het overtollige hemelwater van eigen terrein naar openbare voorziening.

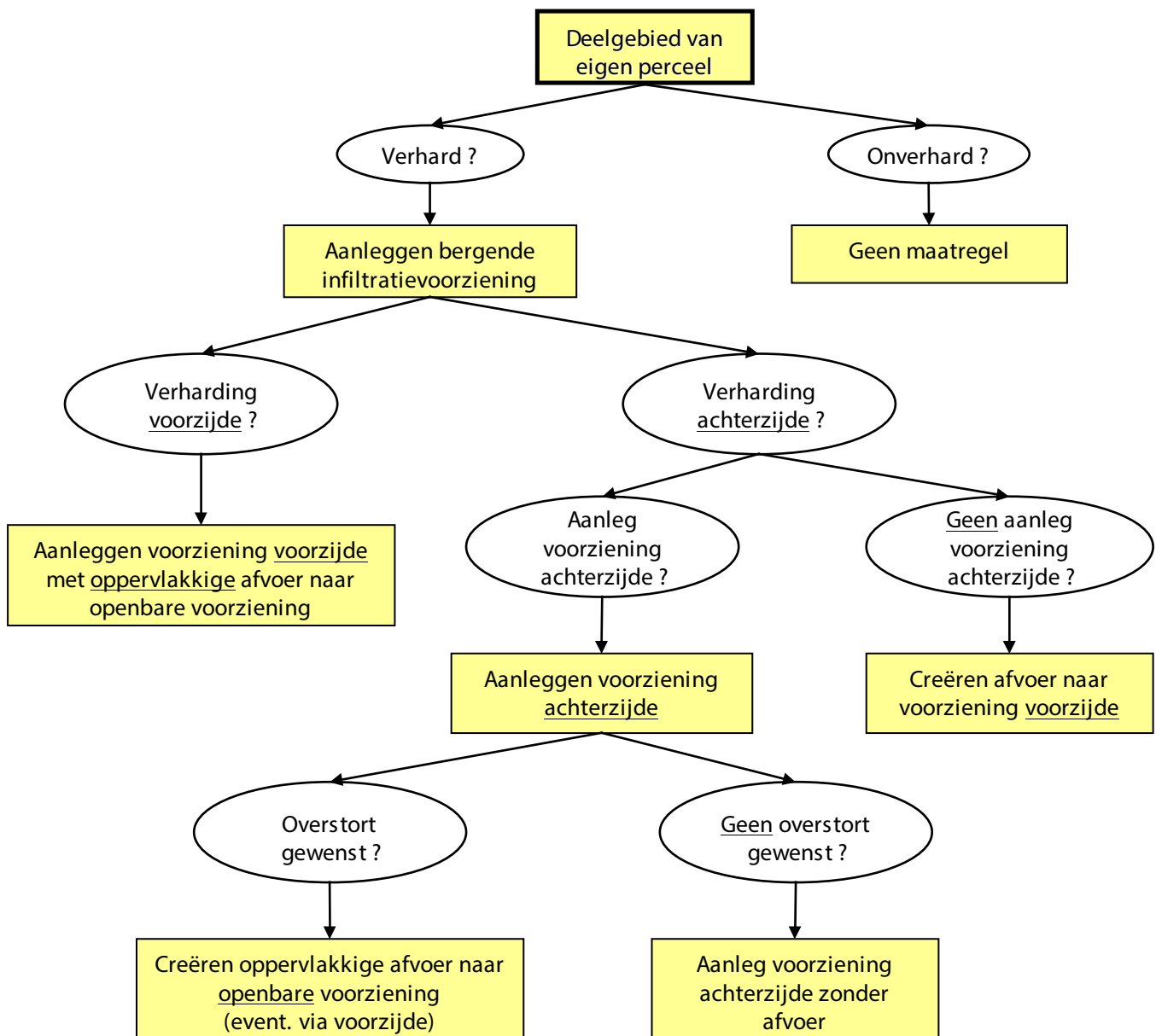
Goedkeuring gemeente onder meer op

- Controle op berging
- Functionaliteit ontwerp
- Beheers- en controlemogelijkheden
- Detaillering



Beslisboom voor systeem hemelwater per deelgebied eigen terrein.

Om te bepalen waar de voorzieningen geplaatst dienen te worden en hoe de afvoer van overtollig hemelwater geregeld kan worden, is figuur 2 opgesteld. Per deelgebied (bv dak achterzijde, bestrating inrit, dak van garage of totale verharding achterzijde) kan de beslisboom gevolgd worden.



Figuur 2: Beslisboom voor systeem hemelwater per deelgebied eigen terrein.

“Verkoop bouwkavels Horzak-Noord fase2’, is een uitgave van de gemeente Oss.
November 2015

Samenstelling: Gemeente Oss, Dienst Gemeentebedrijven,
Afdeling Vastgoedbedrijf. Telefoon: 14 0412

Opmaak en vormgeving: Vormgeving en Publicatie, gemeente Oss

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.