

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 installatie (cai), 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).

Bodemonderzoek

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 het bodemonderzoek.

Wat voor woning mag ik hier bouwen?

Voor ieder plan 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 omgevingsvergunning (voorheen: de bouwvergunning) aanvraagt, zie bijlage 1. 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.

Voorschriften bestemmingsplan

In het bestemmingsplan vindt u allerlei regels voor de woning die u bouwt. Bijvoorbeeld over het perceel en de plaats waarop u de woning en de bijgebouwen mag plaatsen. Het bouwvlak wordt aangegeven op de verbeelding. Een deel van de grond mag gebruikt worden voor aan-huis-verbonden-beroepen, bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen, toegangs- en ontsluitingspaden en parkeervoorzieningen. Alle gegevens over de inrichting en het gebruik van de kavels vindt u, zoals alle overige exacte voorwaarden voor deze kavels, in het bestemmingsplan. De informatie uit het betreffende bestemmingsplan die voor u relevant is, is in te zien op de gemeentelijke website www.ruimtelijkeplannen-oss.nl of op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Kavelpaspoorten

Om meer inzicht in de mogelijkheden en beperkingen voor een woonhuis op een kavel te geven zijn de voornaamste bepalingen uit het bestemmingsplan in beeld weergegeven in een kavelpaspoort. Van iedere bouwkwavel is er een "kavelpaspoort" waarop de belangrijkste bebouwingsrestricties zijn weergegeven. Let op: voor de volledige en exacte bepalingen die gelden voor de bouwkwavel 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 veelal "zachter" omschreven randvoorwaarden en aanbevelingen bepaald. Deze randvoorwaarden kunt u terug vinden in het zogenaamde beeldkwaliteitplan.

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. Voor een architectenkeuze of meer informatie over bouwen met een architect kunt u terecht bij:

Stichting Bureau Architectenregister (SBA)

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
(BNA)

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.

Infiltratie hemelwater

De gemeente Oss voert het beleid dat hemelwater niet wordt aangesloten op het rioleringsstelsel 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 bijlage 2.

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. Deze is terug te vinden op de website www.dubo.odbn.nl. Hier 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. Daarom moeten zowel de openbare ruimte als de woningen in de wijk voldoen aan het PKVW. Wij adviseren u als (mede)eigenaar van de grond het PKVW toe te passen. 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

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 zelfbouwkavel. 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 gratis 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 kunt u de optie omzetten in een koop- of erfpachtovereenkomst.

Koop of erfpacht van de grond

In geval van koop of erfpacht ondertekent u een koop- of erfpachtovereenkomst. U ontvangt de overeenkomst van de gemeente of van de makelaar. In de overeenkomst zit automatisch een "reserveringsperiode" van 6 maanden. Deze periode gebruikt u om de financiering rond te krijgen en een omgevingsvergunning te krijgen. Op ieder gewenst moment kunt u naar de notaris om eigenaar van de grond te worden.

Tijdens deze periode 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 overeenkomst wordt ontbonden, of
- de notariële akte wordt ondertekend bij de notaris en de grond uw eigendom wordt.

Passeren van de akte en betaling

U kiest zelf de notaris. De getekende overeenkomst wordt naar de notaris van uw keuze gestuurd. Deze notaris maakt de notariële akte op. De notaris neemt 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, kadaster en de rente worden betaald.

Op de koop van een zelfbouw kavel bij de gemeente Oss zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw van de gemeente Oss 2014 (zie bijlage 3) of de Algemene Erfpachtvoorwaarden Woningbouw van de gemeente Oss 2014 (zie bijlage 4) 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, of 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 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*

***Welstand 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 eigendom 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.

BIJLAGE 1

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 welstandscommissie.

De welstandscommissie toetst dit 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 vijf 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 2017*
€ 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.*

BIJLAGE 2

Waterinfiltratie

HANDBOEK Waterinfiltratie

Inhoud

1. Watersysteem
- 1.1 Waterkwantiteit
- 1.2 Waterkwaliteit
2. Bergende en infiltrerende voorziening
- 2.1 Berging 10 mm
- 2.2 Aangepaste eerste opvang (zichtbaar)
- 2.3 Diepte
- 2.4 Voldoende infiltratiecapaciteit
- 2.5 Rekenvoorbeeld
3. Afvoer overtollig hemelwater van eigen terrein
4. Beheer en onderhoud
5. Praktische tips
6. Goedkeuring gemeente
7. Samenvatting systeem

1. Watersysteem

1.1 Waterkwantiteit

Voor het waterhuishoudkundig ontwerp voor de woonwijk Lith Oost in Lithl is vastgesteld dat het hemelwater in de bodem 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 voorzieningen op openbaar terrein. Het hemelwater van de daken en verharding van eigen terrein stroomt oppervlakkig af naar de particuliere infiltratievoorzieningen. Vanuit deze voorziening kan het water infiltreren in de bodem. Indien er in korte tijd erg veel neerslag valt kan de voorziening vol raken. Het overtollige water kan dan oppervlakkig afstromen naar de centrale voorzieningen.

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.

2. Bergende en infiltrerende voorziening

2.1 Berging 10 mm

Alleen het verhard oppervlak zal bij regen de neerslag afvoeren naar de voorziening. De voorziening dient een 'schijf' neerslag van 10 mm op het verhard oppervlak te kunnen bergen. Dit komt overeen met 1 m³ netto waterberging per 100 m² aangesloten verhard oppervlak. In paragraaf 2.5 is een rekenvoorbeeld gegeven.

Voor het bepalen van de totale hoeveelheid 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. Onder de overige verhardingen wordt verstaan terrassen, inritten e.d. De totale oppervlakte is de som van de drie oppervlaktes. De brutoberging is afhankelijk van de holle 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 (niveau begane grond). De maximale diepte is 1,2 m beneden vloerpeil.

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 van de voorziening dienen dus waterdoorlatend te zijn en de voorziening dient in de doorlatende grond te liggen.

2.5 Rekenvoorbeeld

Stel een woning heeft een dakoppervlak van 8 x 7 m² en een garage van 6 x 3 m². De bergende infiltratievoorziening wordt uitgevoerd met grind. Het perceeloppervlakte bedraagt 250 m². Het totale aangesloten verhard oppervlak bedraagt dan (8 x 7 m² =) 56 + (6 x 3 m² =) 18 + terras en inrit 55 m² = 129 m². De benodigde nettoberging komt hiermee op 129 m² x 0,01 m = 1,29 m³. 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 1,29 m³ / 30% = 3,87 m³. 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 1,0 m. Bij deze diepte wordt het oppervlak van de voorziening 3,87 m².

3. Afvoer overtollig hemelwater van eigen terrein

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 altijd oppervlakkig plaats te vinden.

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/vuilvangput komen zand, bladeren, etc. niet of nauwelijks in de infiltratievoorziening terecht en blijft de voorziening goed werken. De zand/vuilvangput moet met enige regelmaat schoongemaakt worden.

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 waterindringing 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 wortelinggroei. De inloop van zand en wortelinggroei 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 antiworteldoek of een andere geotextiel om de voorziening. Dit geotextiel is verplicht. De wortelinggroei wordt beperkt door bij de aanleg van de groenvoorziening te houden met de wortelzones van het aan te planten groen.

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 het perceel met de locatie van de bergende infiltratievoorziening(en), afvoervoorziening(en) 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

Bergings- en infiltratievoorziening

- Berekening berging (10 mm)
- Aangepaste opvang hemelwater (geen schrobputje)
- Bovenzijde voorziening niet boven 0,2 meter beneden vloerpeil
- Onderzijde voorziening niet onder 1,2 meter beneden vloerpeil
- Waterdoorlatende voorziening in doorlatende grond
- Beheer en onderhoud ligt bij particulier
- Toepassen antiworteldoek 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

Stappenplan voor systeem hemelwater eigen terrein.

Om te bepalen waar de voorzieningen geplaatst dienen te worden en hoe de afvoer van overtollig hemelwater geregeld kan worden, is dit schema opgesteld.



Handleiding voor infiltratie op eigen terrein

1. Watersysteem

1.1 Waterkwantiteit

Door de gemeente 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 infiltratie-voorzieningen. Indien mogelijk kan bij overvloedige neerslag het water oppervlakkig afstromen naar de centrale voorzieningen op openbaar terrein grenzend aan het perceel.



Bovengrondse infiltratievoorziening in Leidsche Rijn, Utrecht

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.

Voor het ontwerp van de bergende infiltratievoorzieningen zijn een aantal richtlijnen en voorbeelden samengesteld. De richtlijnen zijn weergegeven in deze notitie.

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 holle 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/vuilvervangput komen zand, bladeren, etc. niet of nauwelijks in de infiltratievoorziening terecht en blijft de voorziening goed werken. U moet dan wel de zand/vuilvervangput 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

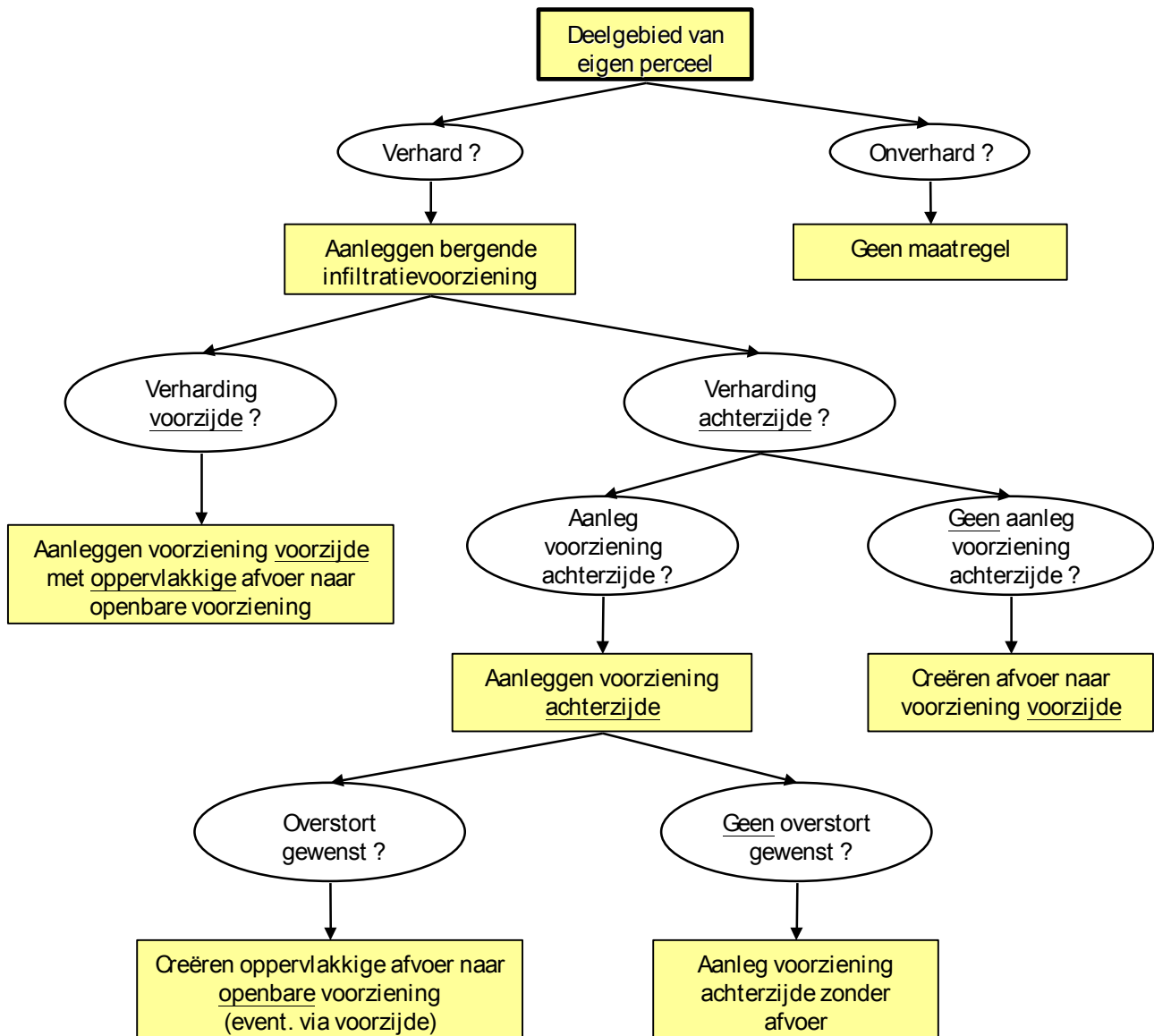
- Oppervlakkige en controleerbare overstort van het overtollige hemelwater van eigen terrein naar openbare voorziening.

Goedkeuring gemeente onder meer op

- Controle op berging
- Functionaliteit ontwerp
- Beheers- en controle mogelijkheden
- 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.

BIJLAGE 3

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN WONINGBOUW GEMEENTE OSS 2014

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders 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 4

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.

Algemene informatie zelfbouwkavels 2017, is een uitgave van de gemeente Oss.
Maart 2017

Samenstelling: Gemeente Oss, Dienst Gemeentebedrijven,
Afdeling Vastgoedbedrijf. Telefoon: 14 0412
Opmaak en vormgeving: Vormgeving en Publicatie, gemeente Oss
Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.