

**Verkoop
particuliere kavels**

**Lith
Oost
fase 2**

Dat is...  Oss

Inhoud

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

Bijlagen

- I. Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014
- II. Algemene erfpachtvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014
- III. Kavelpaspoorten
- IV. Uitsnede bestemmingsplan Lith Oost
- V. Voorschriften beeldkwaliteitsplan Lith Oost
- VI. Handboek voor infiltratie op eigen terrein

Welkom in Lith Oost!

Rustig wonen, in een moderne woning, in een landelijke omgeving. Dat kan binnenkort ook voor u. Want ten zuidoosten van het dorp Lith wordt een nieuwe, fraai opgezette, groene woonwijk gebouwd: Lith Oost. De ruime woningen passen bij het landelijke karakter van Lith.

Lith ligt middenin het zo kenmerkende gebied van de meanderende Maas met zijn dijklandschap en vele cultuurhistorische erfgoed. Hier ontwikkelt zich een groot, nieuw natuurgebied van nationale allure. Ideaal om te wandelen, fietsen, paard te rijden of watersport te beoefenen. De nabijgelegen Lithse Ham is een schitterend recreatiegebied.

Lith ligt tussen de steden Oss en Den Bosch. De A2 en de A59 liggen binnen handbereik. Het is een prettig woon- en leefdorp met een actief verenigingsleven. Voetbalclub NLC 03 en De Lithse Revu zijn een begrip in de omgeving! In het dorp is onder andere een basisschool, supermarkt, diverse winkels en een mooi dorps huis. Lith was tot 1 januari 2011 een zelfstandige gemeente. Nu is het één van de 23 kernen van de bruisende gemeente Oss. De dorpsraad is voor ons een belangrijke sparringpartner om te zorgen dat de zaken die in Lith aandacht behoeven, goed tot hun recht komen.

U krijgt de kans om een eigen huis te bouwen en dat helemaal naar uw wens! Heeft u gedacht aan duurzaam bouwen? Door bijvoorbeeld een zonnepaneel, zonnepanelen of warmteterugwinningssysteem te installeren? Het is een investering maar het kan u ook veel energie en geld besparen. Daarbij heeft gemeente Oss de mogelijkheid voor een duurzaamheidslening. Een tip die ik u niet wil onthouden.

Wij geven u graag de gelegenheid om zelf uw huis te bouwen. Dat is een grote stap. Om u als (aspirant)koper te helpen in uw voorbereiding hebben wij bijgaande informatiemap samengesteld.

Wij hopen dat deze informatie u kan helpen om uw droomhuis waar te maken. In ons mooie Lith Oost, uiteraard!

Mr J. van der Schoot,

Wethouder

Ontwikkeling kernen en buitengebied





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 bouwkegel. 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 zal in de tweede fase van plan Lith Oost in totaal 12 kavels verkopen. 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.

2. Waar ligt Lith Oost?

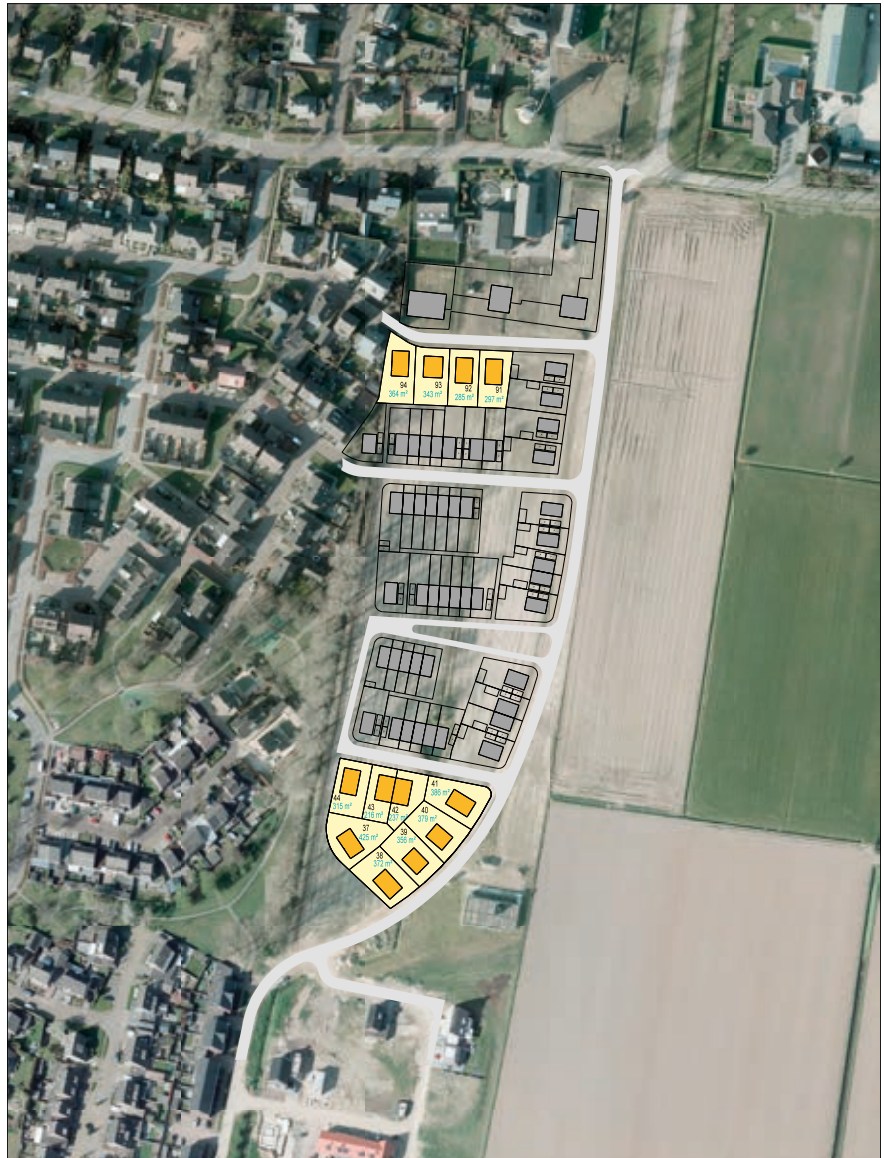
Lith Oost ligt aan de oostzijde van de kern Lith.



3. De ontwikkeling van de bouwkwavels

De grond in Lith Oost is bestemd voor woningbouw en wordt in verschillende fases uitgegeven. In fase 2 start de verkoop naar verwachting begin juni 2017.

In Lith Oost worden rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen gebouwd. Daarnaast zijn er 12 kavels bestemd voor particuliere ontwikkeling. Deze kavels hebben verschillende prijzen en oppervlakten. Op de afbeelding hieronder zijn de kavels aangegeven. Ze worden in opdracht van de gemeente Oss door de makelaar uitgegeven.



Verkavelingsplan Lith Oost
maart 2017



schaal 1 : 250



4. Wat voor woning mag ik hier bouwen?

Voor plan Lith Oost 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.

Voorschriften bestemmingsplan

In het bestemmingsplan vindt u allerlei regels voor de woning die u bouwt. Bijvoorbeeld over 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 Lith-oost – 2011”. De informatie uit dit bestemmingsplan die voor u relevant is, is in te zien op de gemeentelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Kavelaspoorten

Om meer inzicht in de mogelijkheden en beperkingen voor een woonhuis op één van de kavels in Lith Oost te geven zijn de voornaamste bepalingen uit het bestemmingsplan in beeld weergegeven in een kavelaspoort. Van iedere bouwkevel is er een “kavelaspoort” waarop de belangrijkste bebouwingsrestricties zijn weergegeven. Let op: voor de volledige en exacte bepalingen die gelden voor de bouwkevel 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. Voor plan Lith Oost vindt u de aanbevelingen in bestemmingsplan Lith-oost – 2011_beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 4 in deze brochure.



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.

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. 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 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 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 welstandscommissie.

De welstandscommissie toetst dit plan aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteit plan. 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

Bouwkosten (excl. BTW)	Leges*
€ 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. 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 hoofdriolerings) 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).

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.

7. 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 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.

Koop van de grond

In geval van koop 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. 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 “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.

Passeren van de akte en betaling

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, 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 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.



8. Informatie bouw- kavels Lith Oost

Verkavelingstekening Lith Oost, fase 2








9. Kavelpaspoorten



Kavelpaspoort

Legenda:

-  kavel
-  bouwvlak
-  zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
-  tuin
-  tweekapper mogelijk binnen bouwvlak

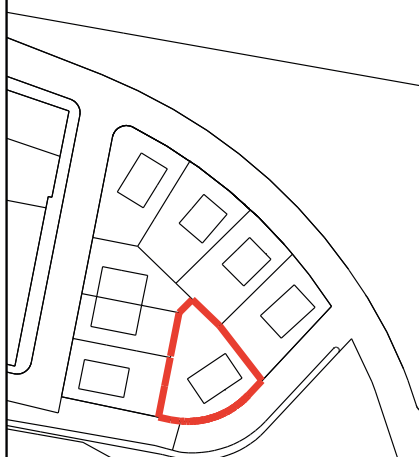
KAVELOPPERVLAKTE:
 max. te bebouwen oppervlakte
 (hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
 oppervlakte bouwvlak

- HOOFDGEBOUW:**
- alleen binnen bouwvlak
 - maximale goothoogte 6 m¹
 - maximale bouwhoogte 10 m¹
- AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:**
- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
 - maximale goothoogte 3,5 m¹
 - maximale bouwhoogte 5,0 m¹

OVERIG:

- twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht

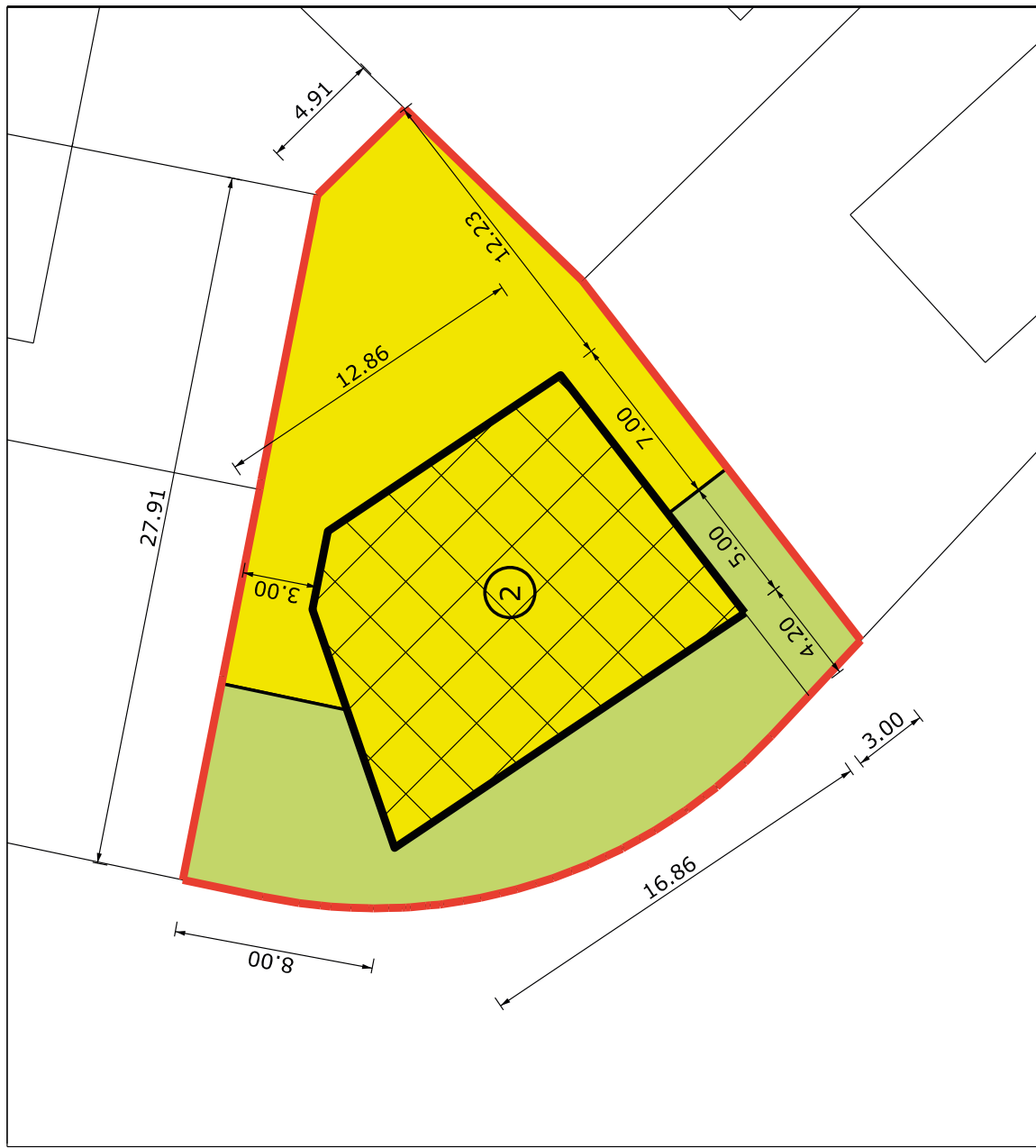
voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 37, Lith Oost






(bp "Lith-Oost")



maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:

-  kavel
-  bouwvlak
-  zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
-  tuin
-  mogelijke locatie Inrit

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

468 m²
 214 m²
 136 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte 6 m¹
- maximale bouwhoogte 10 m¹

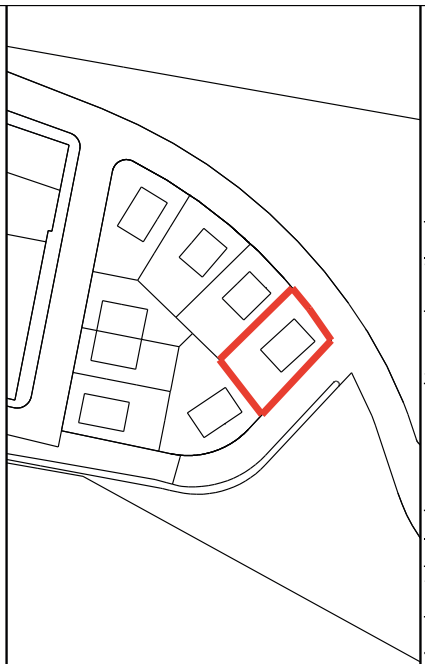
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m¹
- maximale bouwhoogte 5,0 m¹

OVERIG:

- twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht

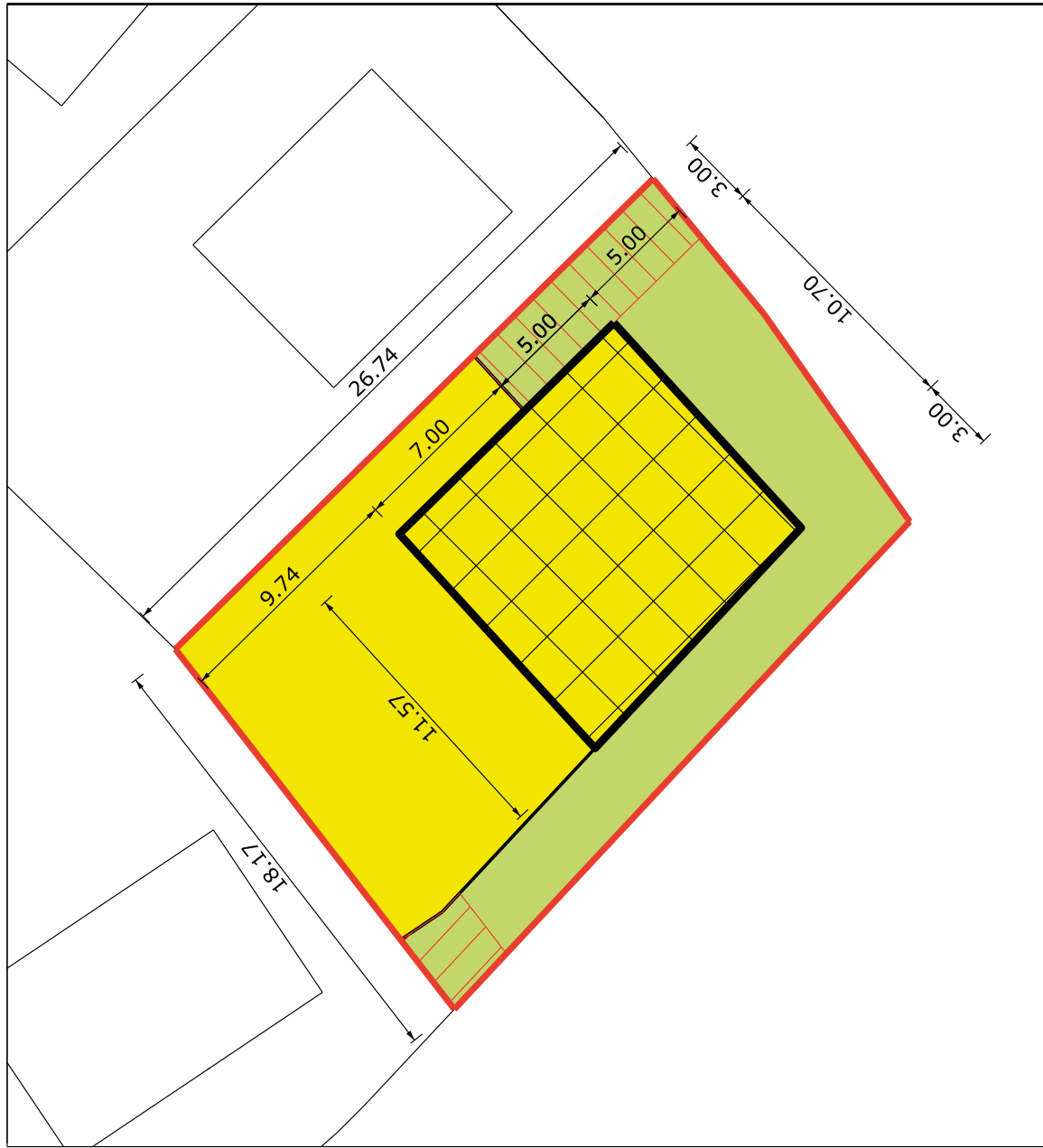
voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 38, Lith Oost





(bp "Lith-Oost")



maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:

-  kavel
-  bouwvlak
-  zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
-  tuin

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

436 m²
 207 m²
 120 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte 6 m¹
- maximale bouwhoogte 10 m¹

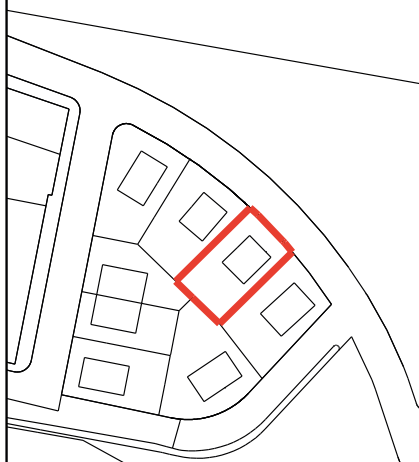
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m¹
- maximale bouwhoogte 5,0 m¹

OVERIG:

- twee parkeerplaatsen op elgen terrein zijn verplicht

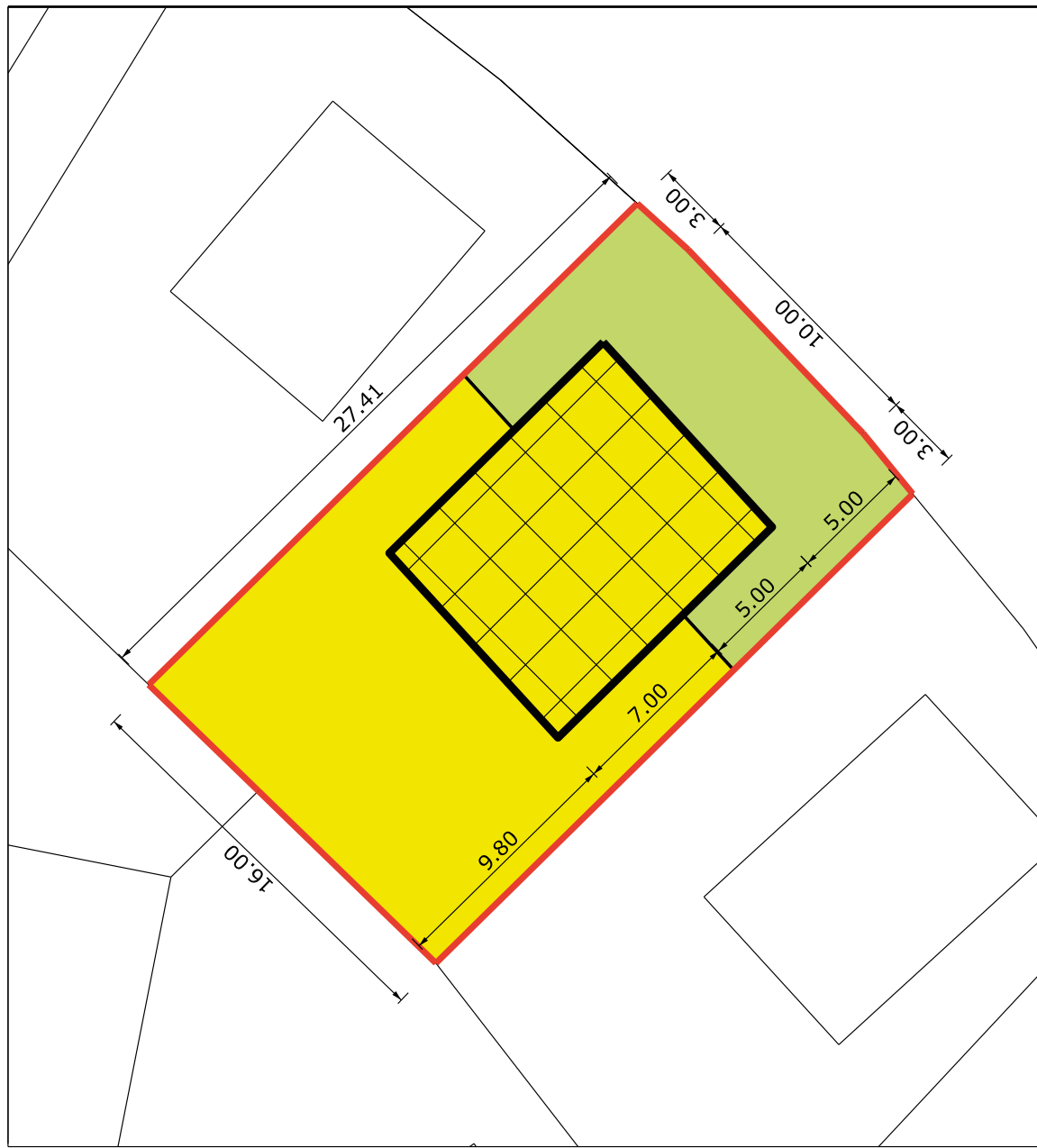
voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 39, Lith Oost

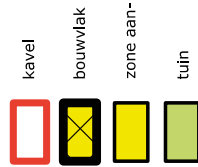
(bp "Lith-Oost")



maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:



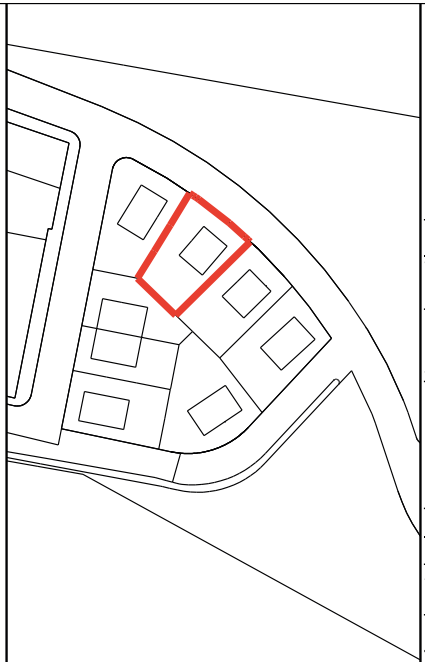
KAVELOPPERVLAKTE:
 max. te bebouwen oppervlakte
 (hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
 oppervlak bouwvlak

HOOFDGEBOUW:
 - alleen binnen bouwvlak
 - maximale goothoogte 6 m¹
 - maximale bouwhoogte 10 m¹

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:
 - binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
 - maximale goothoogte 3,5 m¹
 - maximale bouwhoogte 5,0 m¹

OVERIG:
 - twee parkeerplaatsen op elgen terrein zijn verplicht

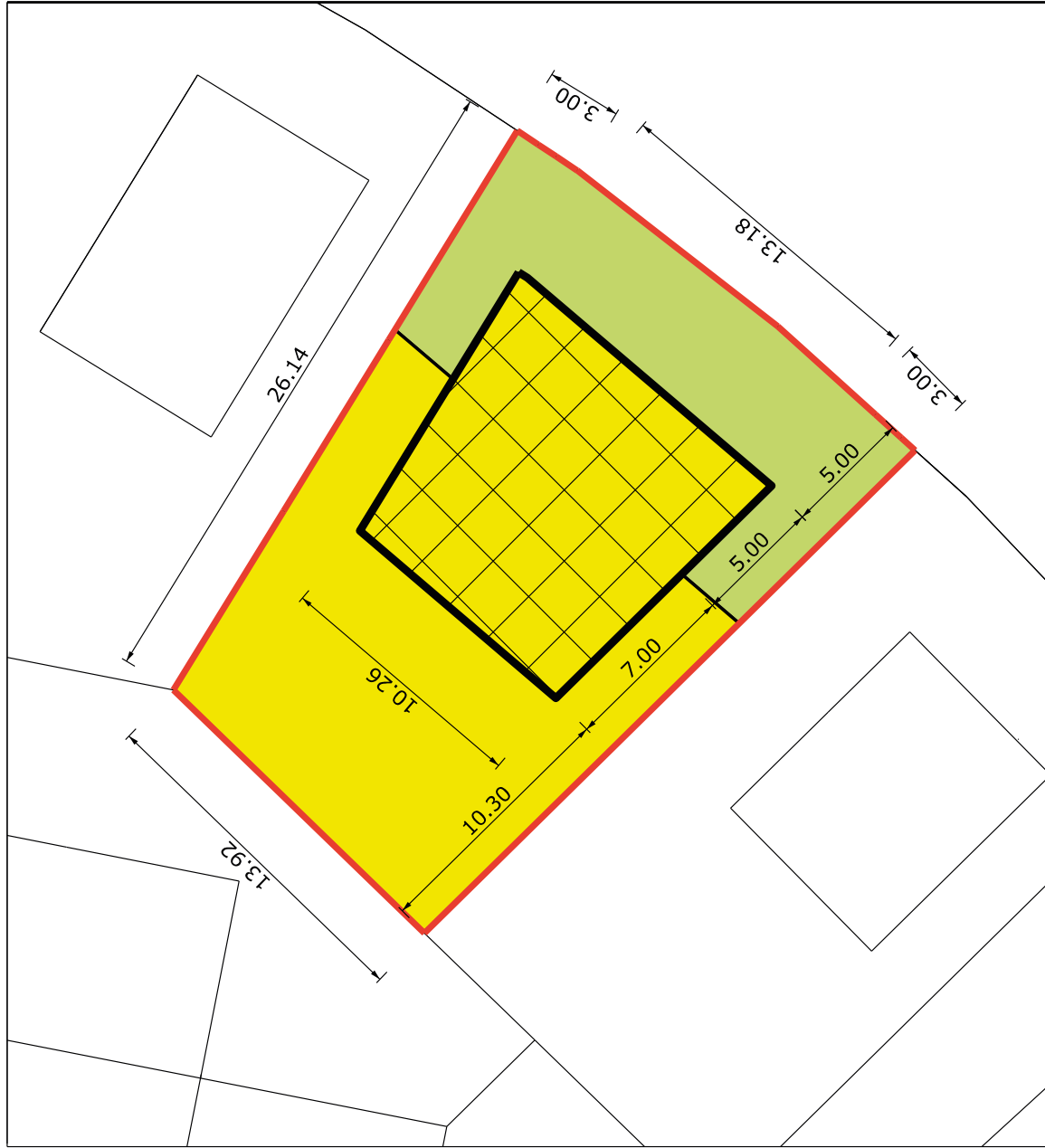
voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 40, Lith Oost



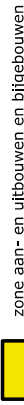


(bp "Lith-Oost")



maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:

-  kavel
-  bouwvlak
-  zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
-  tuin
-  mogelijke locatie Inrit

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

482 m²
 216 m²
 135 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte 6 m¹
- maximale bouwhoogte 10 m¹

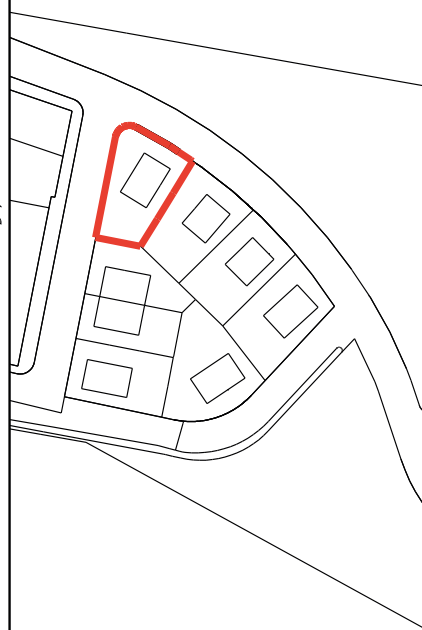
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m¹
- maximale bouwhoogte 5,0 m¹

OVERIG:

- twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht

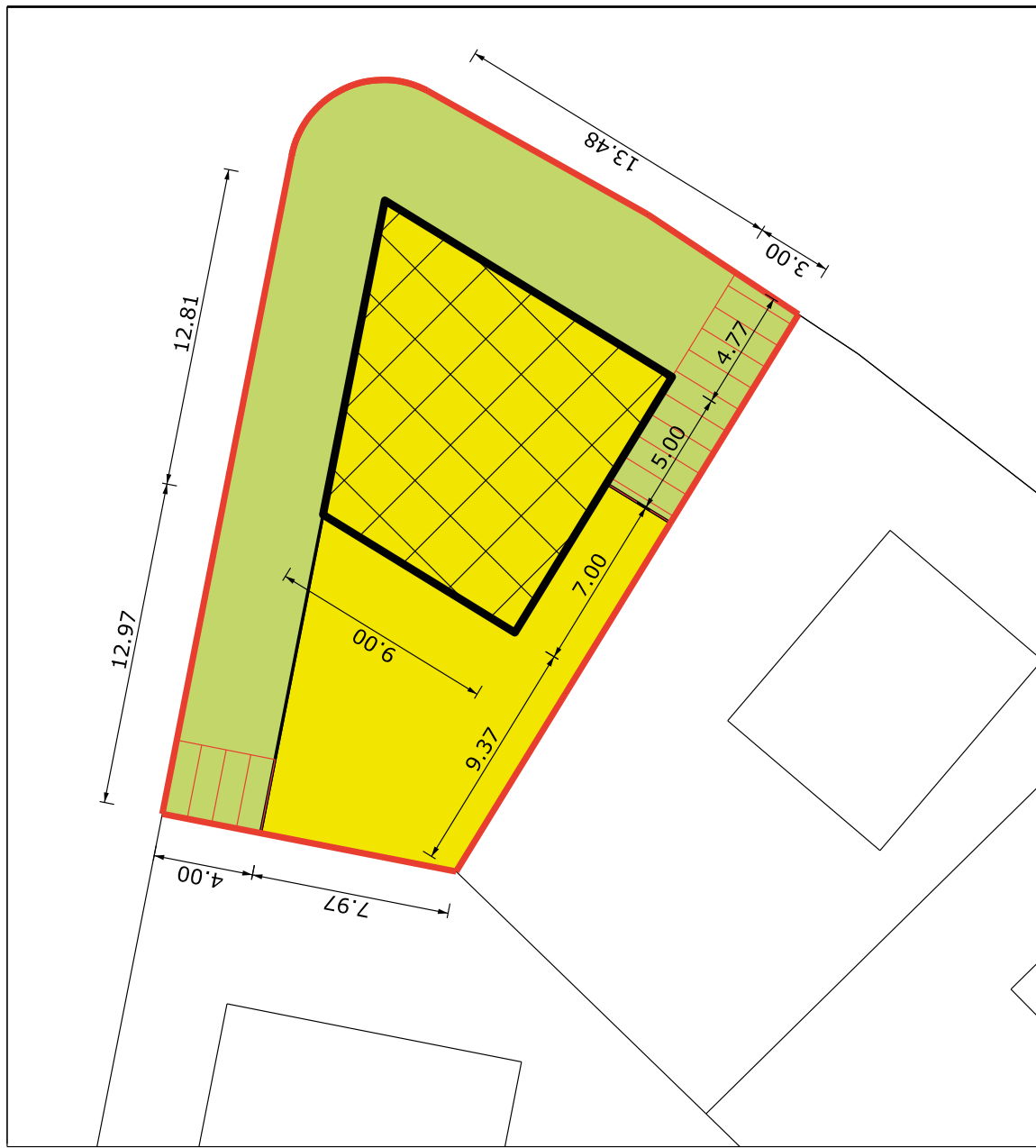
voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 41, Lith Oost

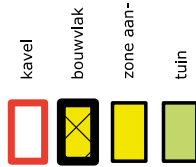
(bp "Lith-Oost")



maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:



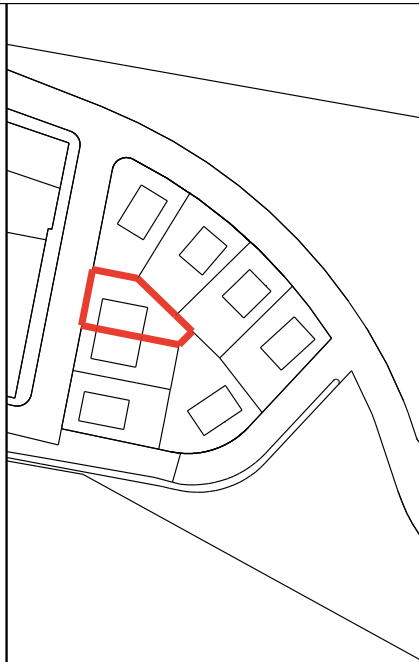
KAVELOPPERVLAKTE:
 max. te bebouwen oppervlakte
 (hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
 oppervlak bouwvlak

HOOFDGEBOUW:
 - alleen binnen bouwvlak
 - maximale goothoogte 6 m¹
 - maximale bouwhoogte 10 m¹

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:
 - binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
 - maximale goothoogte 3,5 m¹
 - maximale bouwhoogte 5,0 m¹

OVERIG:
 - twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht

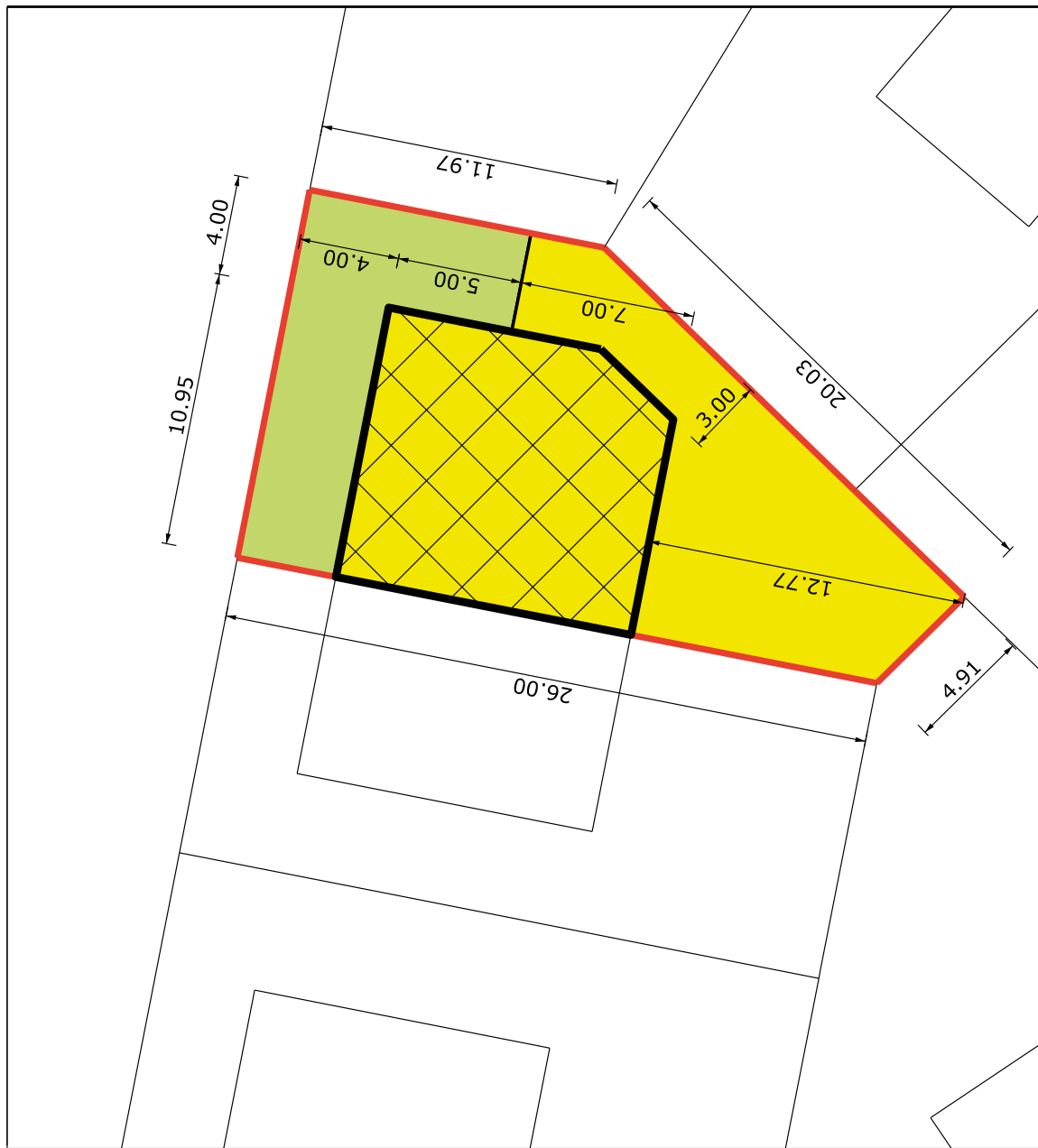
voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 42, Lith Oost

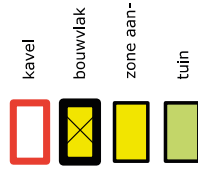
(bp "Lith-Oost")



maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:



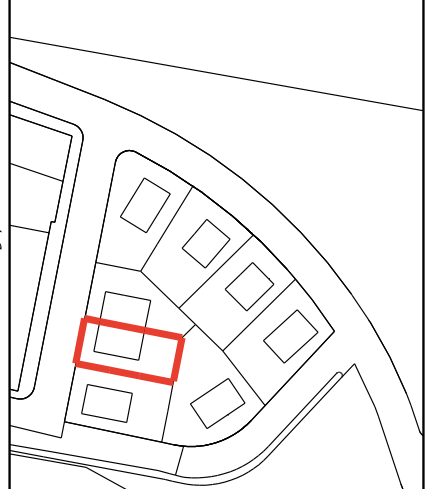
KAVELOPPERVLAKTE:
 max. te bebouwen oppervlakte
 (hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
 oppervlak bouwvlak

HOOFDGEBOUW:
 - alleen binnen bouwvlak
 - maximale goothoogte 6 m¹
 - maximale bouwhoogte 10 m¹

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:
 - binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
 - maximale goothoogte 3,5 m¹
 - maximale bouwhoogte 5,0 m¹

OVERIG:
 - twee parkeerplaatsen op elgen terrein zijn verplicht

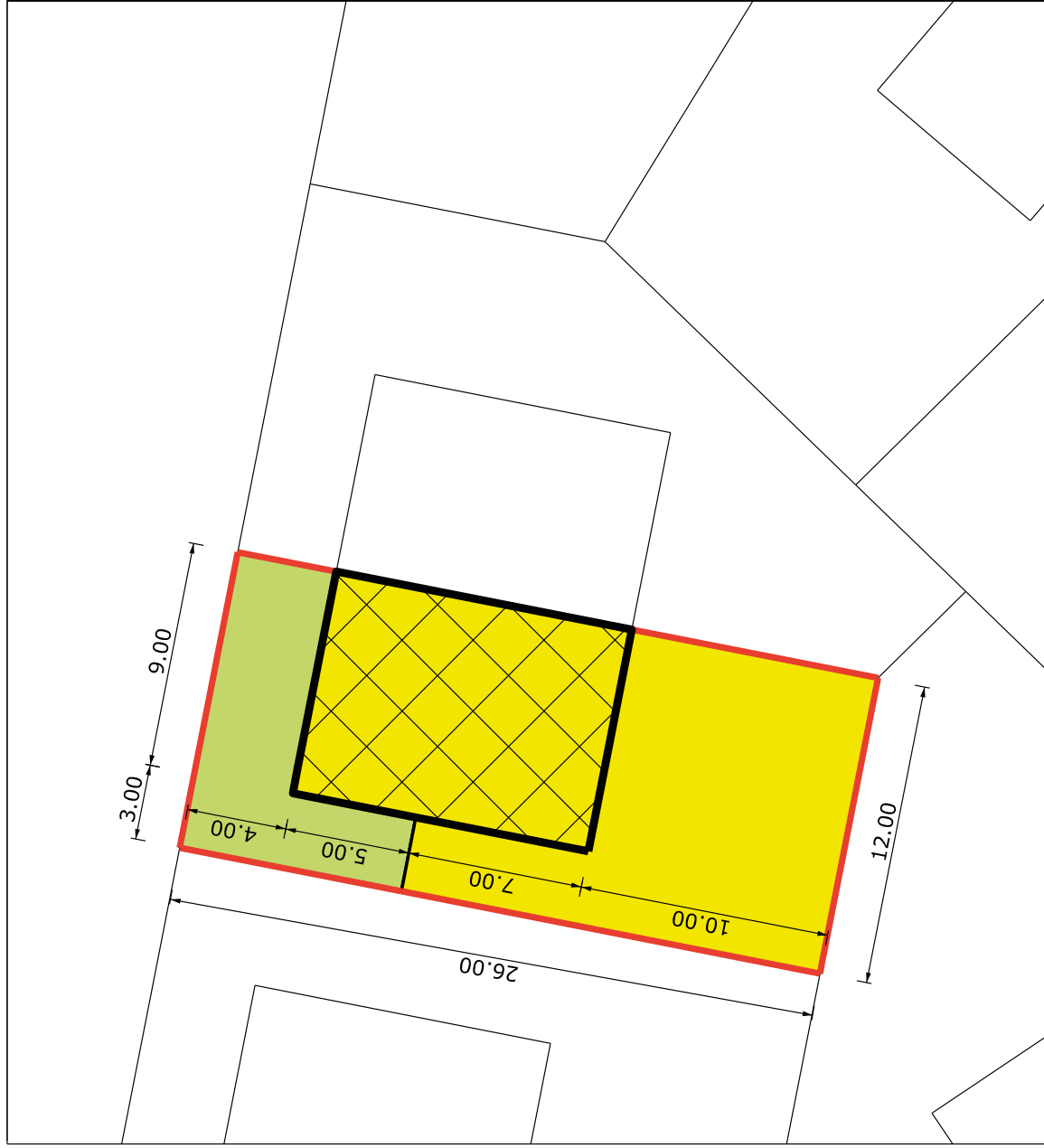
voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 43, Lith Oost

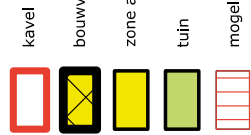
(bp "Lith-Oost")



maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:



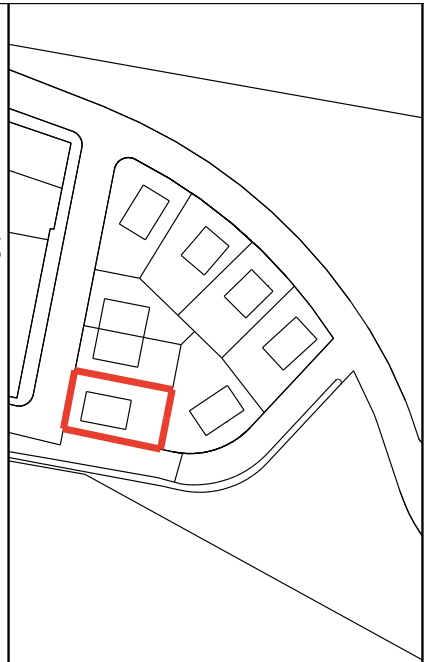
KAVELOPPERVLAKTE:
 max. te bebouwen oppervlakte
 (hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
 oppervlak bouwvlak

HOOFDGEBOUW:
 - alleen binnen bouwvlak 6 m³
 - maximale goothoogte 10 m³
 - maximale bouwhoogte

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:
 - binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3,5 m³
 - maximale goothoogte 5,0 m³
 - maximale bouwhoogte

OVERIG:
 - twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht

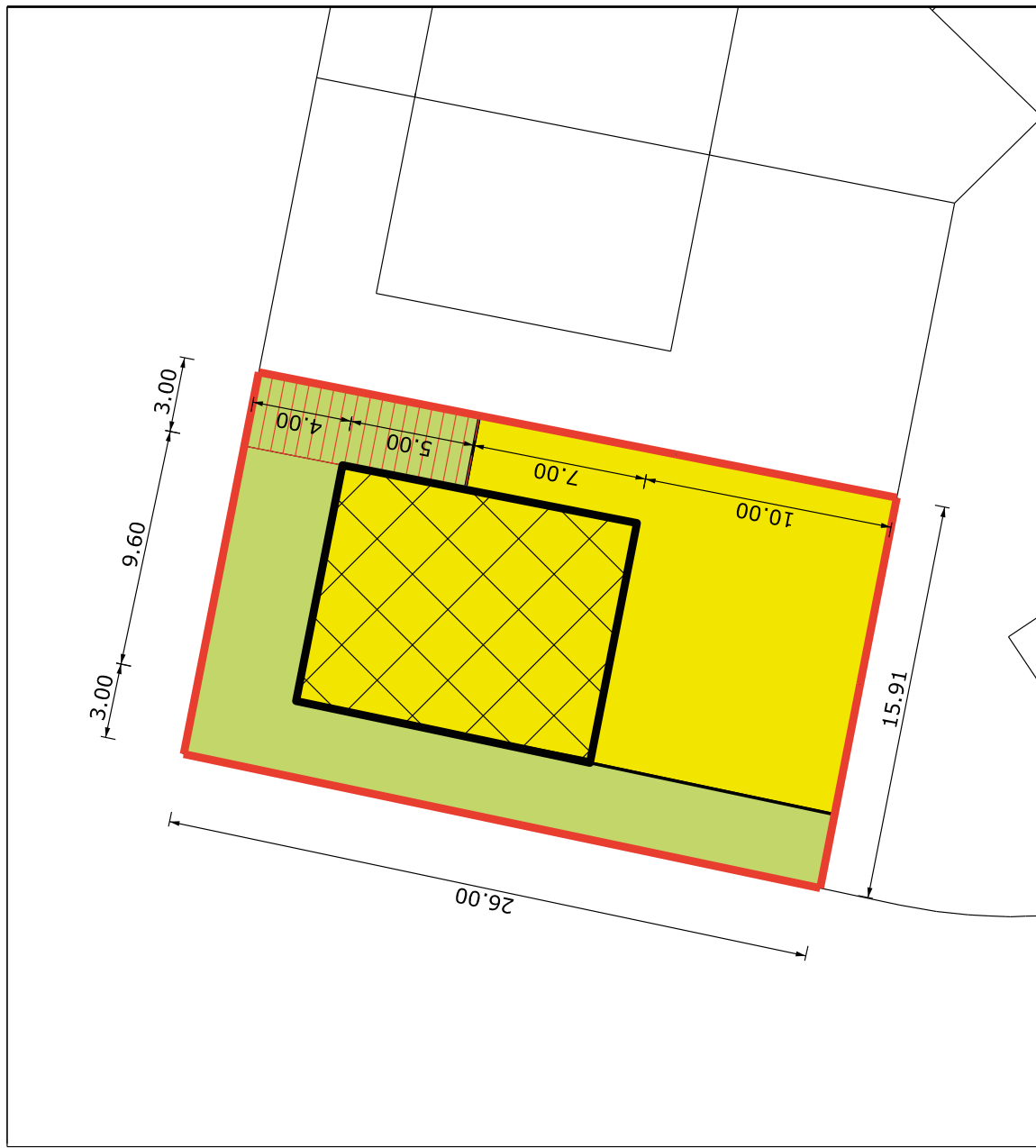
voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 44, Lith Oost

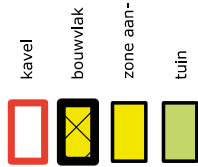
(bp "Lith-Oost")



maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:



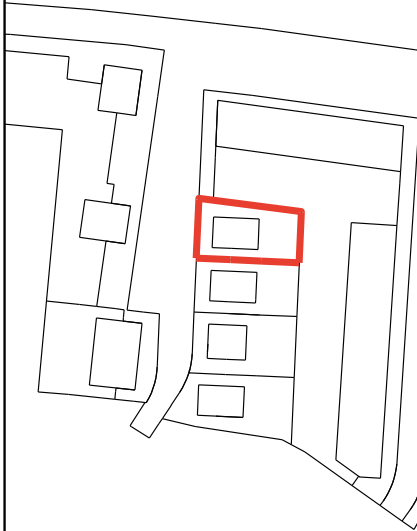
KAVELOPPERVLAKTE:
 max. te bebouwen oppervlakte
 (hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
 oppervlakte bouwvlak

HOOFDGEBOUW:
 - alleen binnen bouwvlak 4,5 m¹
 - maximale goothoogte 9,0 m¹
 - maximale bouwhoogte

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:
 - binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3,5 m¹
 - maximale goothoogte 5,0 m¹
 - maximale bouwhoogte

OVERIG:
 - twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 91, Lith Oost

(bp "Lith-Oost")

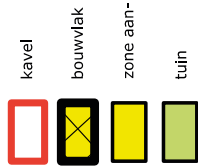


maatvoering in meters



Kavelpaspoort

Legenda:



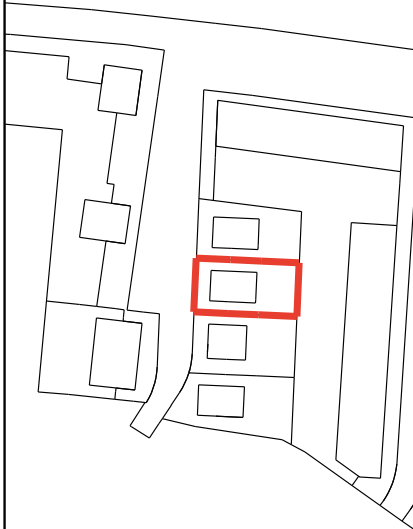
KAVELOPPERVLAKTE:
 max. te bebouwen oppervlakte
 (hiervan maximaal 100 m² buiten bouwvlak ten
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)
 oppervlak bouwvlak

HOOFDGEBOUW:
 - alleen binnen bouwvlak 4,5 m¹
 - maximale goothoogte 9,0 m¹
 - maximale bouwhoogte

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:
 - binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3,5 m¹
 - maximale goothoogte 5,0 m¹
 - maximale bouwhoogte

OVERIG:
 - twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht

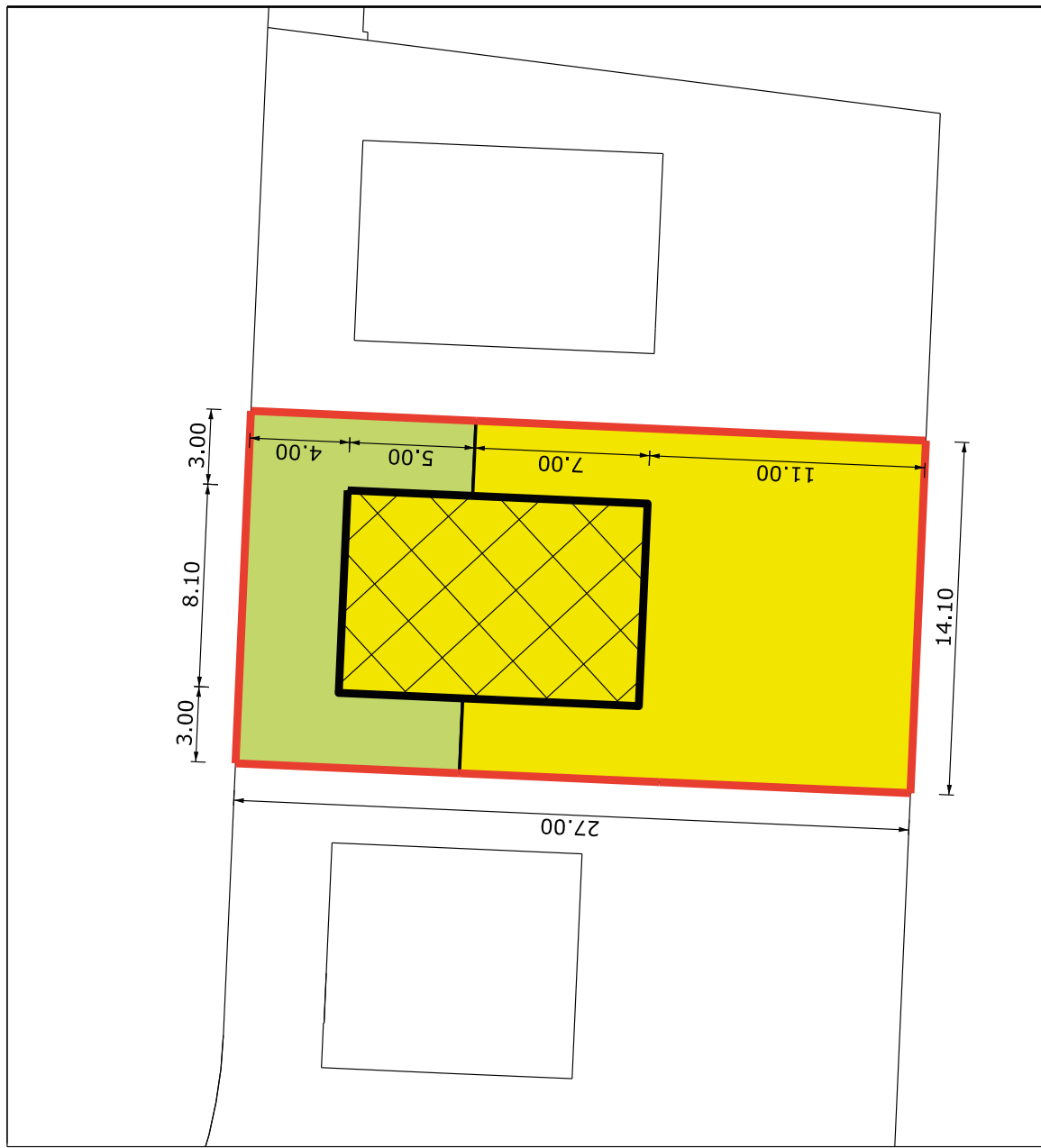
voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 92, Lith Oost

(bp "Lith-Oost")

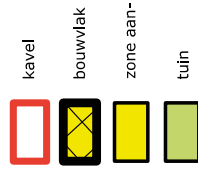


GEMEENTE OSS

maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:



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

433 m²
 200 m²
 100 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte 4,5 m¹
- maximale bouwhoogte 9,0 m¹

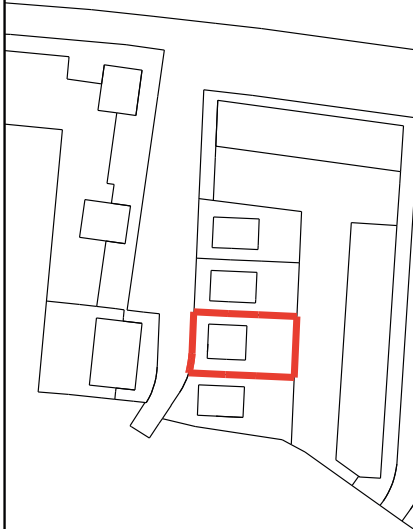
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m¹
- maximale bouwhoogte 5,0 m¹

OVERIG:

- twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht

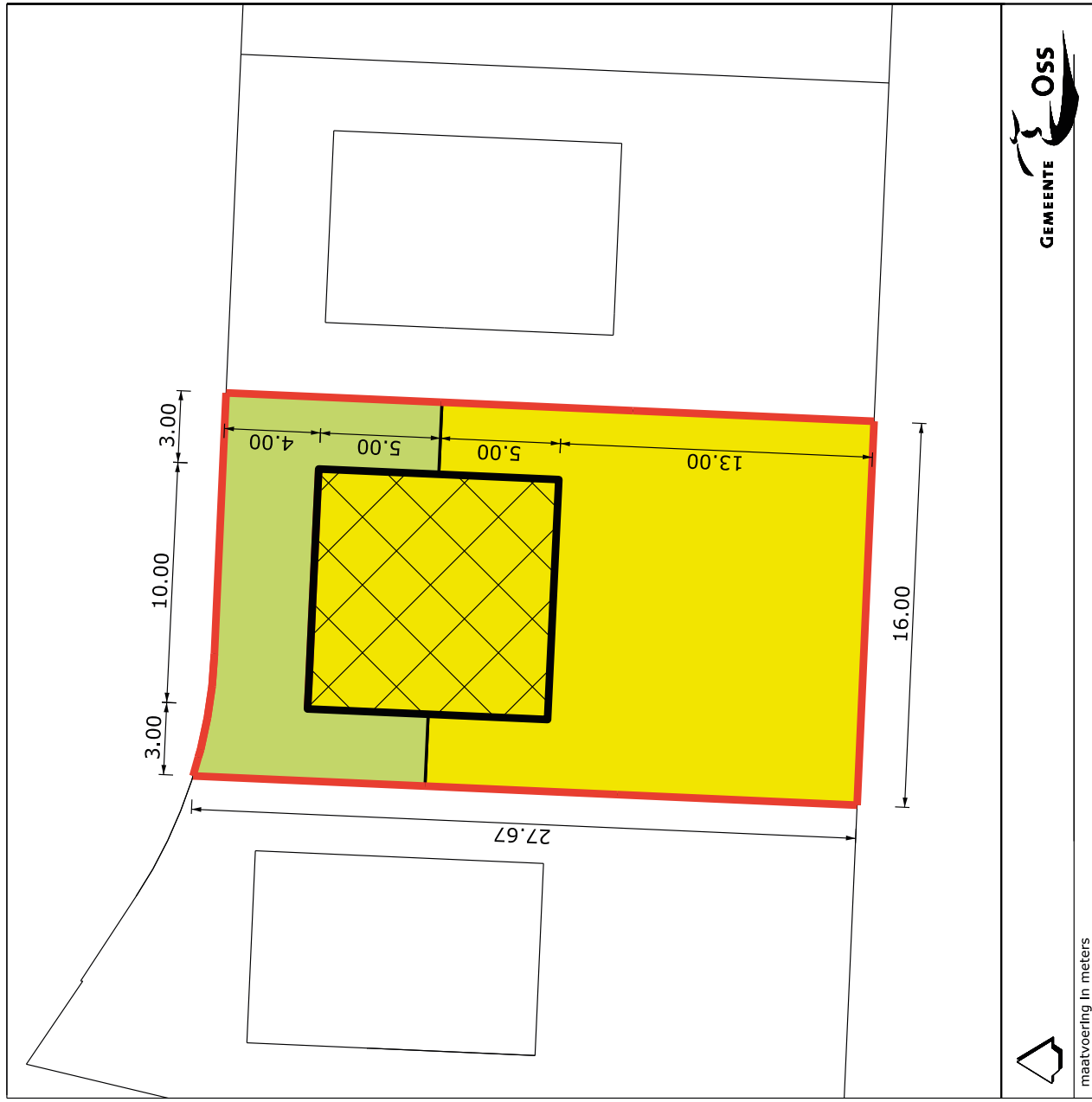
voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 93, Lith Oost

(bp "Lith-Oost")



GEMEENTE

OSS

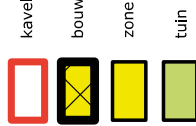
maatvoering in meters

Kavelpaspoort

kavel 94, Lith Oost

(bp "Lith-Oost")

Legenda:



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

460 m²
 196 m²
 96 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte 4,5 m¹
- maximale bouwhoogte 9,0 m¹

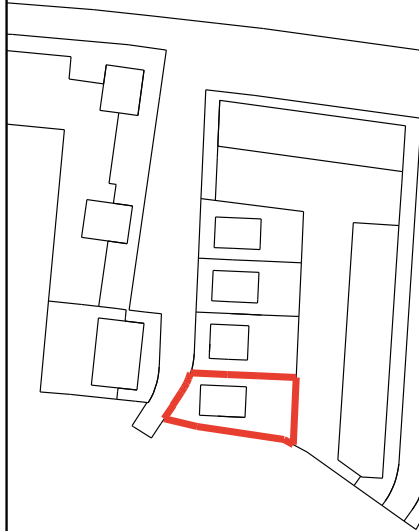
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m¹
- maximale bouwhoogte 5,0 m¹

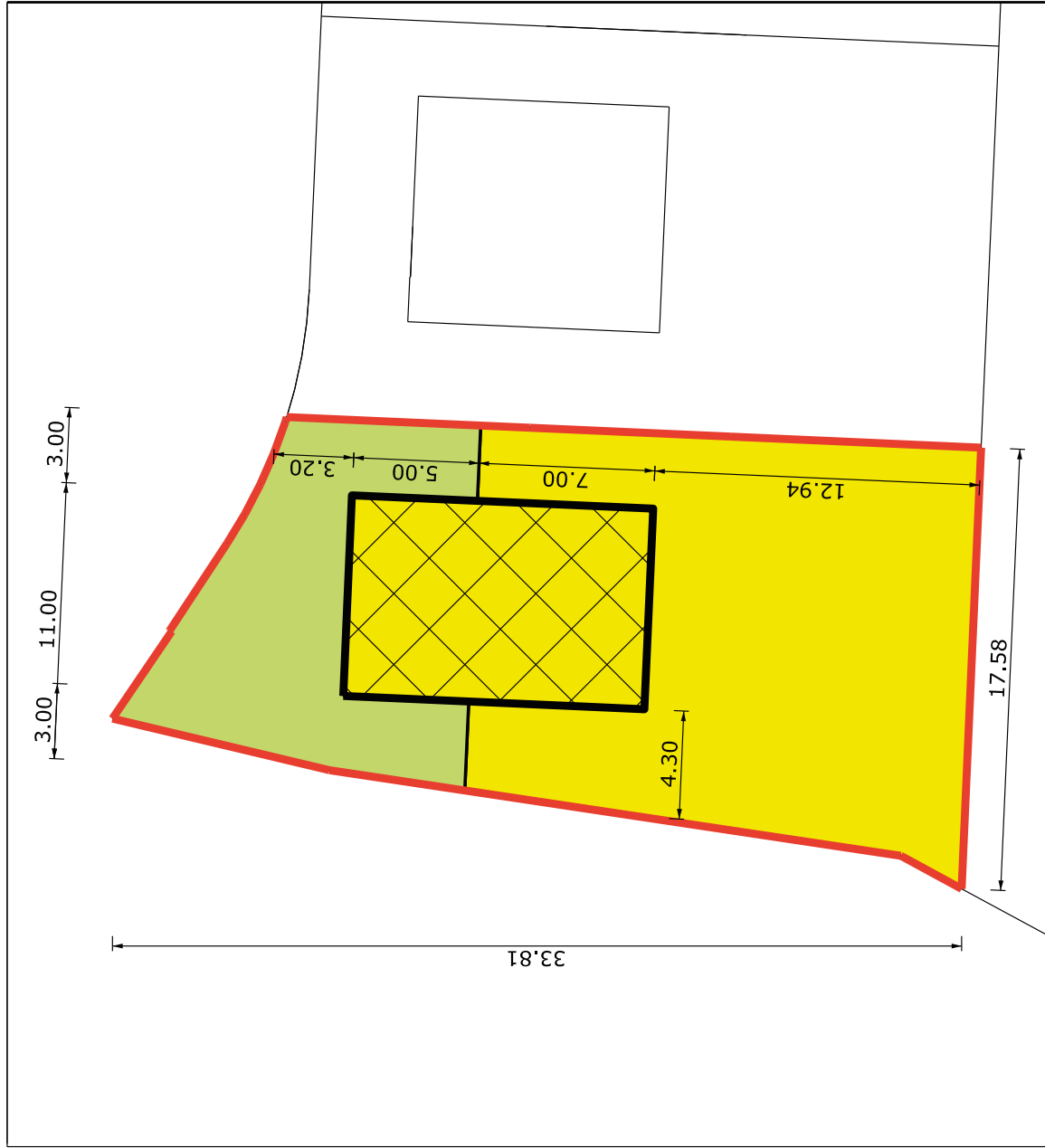
OVERIG:

- twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



maatvoering in meters

Bijlagen

Bijlage I

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 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

Bestemmingsplan

Lith Oost

Hieronder treft u informatie aan uit het bestemmingsplan Lith Oost die voor u relevant is.

Artikel 7 Wonen – vrijstaand

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen – Vrijstaand” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen;
- b. aan huis verbonden beroepen met een bedrijfsoppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- c. parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als benoemd in lid 7.1.

7.2.2. 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.
- c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” is aangegeven.
- d. Kelders zijn toegestaan.

7.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

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

- a. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen moeten tenminste 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
- b. De afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot aan de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 1 m bedragen.
- c. In afwijking van het bepaalde in lid b mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst.
- d. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3,5 m respectievelijk 4,5 m bedragen.

- e. Carports moeten tenminste 1 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
- f. De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen.
- g. Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.
- h. Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

7.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. Op de bouw van carports zijn de regels in lid 7.2.3 van toepassing.

7.2.5. Bebouwingspercentage

Ten aanzien van het bebouwingspercentage gelden de volgende regels:

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

Oppervlakte bouwperceel	Bebouwingspercentage
Bouwperceel tot en met 300 m ²	55%
Bouwperceel van 301 m ² tot en met 400 m ²	55% tot de oppervlakte van 300 m ² en 30% over de meerdere oppervlakte
Bouwperceel van 401 m ² en groter	50% tot de oppervlakte van 400 m ² en 20% over de meerdere oppervlakte

Met dien verstande dat:

- b. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 100 m².

7.3. Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van een woonhuis voor 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 materialen, emballage en afval, behoudens zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.



7.4 Afwijken van gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. Van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep met een bedrijfsoppervlak van meer dan 25 m² en voor de uitoefening van een in een woonomgeving passende ambachtelijke of licht-bedrijfsmatige activiteit, mits:
 1. De woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedragd van 75 m²;
 2. Geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. Een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 4. Het een activiteit betreft uit of vergelijkbaar met de categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 5. Geen detailhandel plaatsvindt;
 6. De activiteit geen sterk publiekaantrekkende werking heeft.
- b. Van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, 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.
- c. Van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
 1. De woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan twee slaapkamers voor in totaal vier personen voor overnachtingsmogelijkheid wordt gebruikt;
2. Geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
3. Een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.
- d. Van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
 1. Bewoning daarvan noodzakelijk is als afhankelijke woonruimte;
 2. Op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
 3. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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 bestand 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.
- e. 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 parkeerbehoefte;



3. De privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig wordt benadeeld.

7.4.1. Intrekking omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag trekken onder lid 7.4 sub d verleende omgevingsvergunning in, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Indien de bewoning van een vrijstaand bijgebouw plaatsvindt door degene, die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de omgevingsvergunning pas ingetrokken nadat beiden het bijgebouw hebben verlaten.

Wilt u het volledige bestemmingsplan bekijken? Het volledige bestemmingsplan kunt u vinden op:
www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlage IV

Beeldkwaliteitplan

Lith Oost

INLEIDING



1. INLEIDING

Met het bestemmingsplan “Lith-oost” wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt ten oosten van de bebouwde kern van Lith.

Naast het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Het levert de uitgangspunten om te komen tot een aantrekkelijk ruimtelijk beeld in de nieuwe buurt.

Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en zal, als aanvulling, onderdeel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota (het gedeelte ten aanzien van architectuur).

Het beeldkwaliteitplan geeft de kaders waarbinnen de uitwerking van bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied zal plaatsvinden.

Voor de welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie voor het beoordelen van bouwplannen. Een gemeentelijke stedenbouwkundige en welstand treden op als supervisor om toe te zien op realisatie van het gewenste ruimtelijke beeld.

In het beeldkwaliteitplan wordt het ruimtelijk streefbeeld weergegeven. Het doel is om door middel van het geven van richtingen, sferen en beelden een zekere samenhang in de gebouwde en onbebouwde omgeving te krijgen (zonder daarbij voorbij te gaan aan het dorpse karakter van Lith) en daarmee een voldoende hoog kwaliteitsniveau te kunnen garanderen. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron en als toetsingskader. Het vormt een ruimtelijke kwaliteitswaarborg bij nieuwe bouwplannen.

BEELDKWALITEITSREGELS BEBOUWING



4. BEELDKWALITEITSREGELS BEBOUWING

Het beeldkwaliteitsplan volgt het eenvoudige stedenbouwkundige kader. Het overgrote deel van de buurt is aangemerkt als één beeldgroep waarbinnen dezelfde beeldkwaliteitsregels gelden; **bouwblokken**. Alleen de woningen aan de zuidoostzijde zijn binnen het stedenbouwkundig plan aangemerkt als bijzondere elementen, waarvan een specifieke doorvertaling in het (architectonische) beeld gewenst is; **rand**.

Verder zijn er een aantal woningen die bijzondere aandacht verdienen; **accenten**. Bij de woningen ten oosten van de buurtontsluitingsweg (aan de zuidzijde) moet de dubbele oriëntatie op de woonstraat en op de groenstrook in het woningontwerp tot uiting worden gebracht. Ook de woning nabij de Molenstraat vormt een bijzonder element. Deze woning vormt een onderdeel van het bebouwingslint aan de Molenstraat en markeert bovendien de entree naar de nieuwe buurt. Tot slot vormt de woning op de hoek van het park en de buurtontsluitingsweg een soort schakel centraal binnen de buurt. Door de centrale ligging en de zichtbaarheid vanuit vele richtingen vormt het een herkenningspunt binnen de buurt die een verbijzondering rechtvaardigt.

Duurzaamheid en energiegebruik

De gemeente heeft het regionaal convenant duurzaam bouwen ondertekend. Ambitie echter is om hierin wel een stap verder te gaan. Op het gebied van energiegebruik zijn er steeds meer mogelijkheden voorhanden om op een verantwoorde wijze te bouwen. Volop mogelijkheden zijn aanwezig voor goede isolatie, warmteterugwinning, gecombineerde vloerverwarmingssystemen met warmtepompen, inzet van zonne- en windenergie, etc. Voor een aantal systemen zijn zichtbare elementen zoals collectoren of panelen benodigd. Integratie van deze elementen in het architectonisch ontwerp is gewenst.

Duurzaam watersysteem

Het infiltreren (en bij hevige regen afvoeren) van regenwater moet bij voorkeur zichtbaar worden gemaakt bij zowel woning als in de tuin. Gedacht kan worden aan het realiseren van een grindkoffer of andere infiltratievoorziening of aan een flinke dakoverstek zodat dakgootloos gebouwd kan worden.



beeldgroepen en accenten





afwisseling van bouwmassa's door een mix van woningtypes



dubbele oriëntatie op hoeksituaties in gevel tot uiting brengen



eenvoudig, eenduidig herkenbaar volume met een duidelijke kap en verlaagde gootlijn

Bouwblokken

- welstandsniveau*

Voor het hele plangebied geldt welstandsniveau 1 (het hoogste toetsingsniveau) uit de welstandsnota gemeente Oss.
- algemeen*

De straten bestaan uit een mix van woningtypes (vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen). Daardoor ontstaat er een afwisseling van bouwmassa's in de straat.

Sprake moet zijn van individuele huizen met een eigen gezicht. Het (eindeloos) kopiëren van een bepaald huis (seriebouw) binnen een straat is niet gewenst.
- situering en oriëntatie*

De woningen moeten in de rooilijn worden georiënteerd of maximaal 2 m erachter.

Bij woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen moet de hoeksituatie door middel van een dubbele oriëntatie in de gevels tot uiting worden gebracht.

Garages staan bij voorkeur niet aan de zijde van de openbare ruimte.
- bouwmassa en dakvorm*

Een eenvoudig, eenduidig herkenbaar volume vormt het uitgangspunt van de woning.

Het volume wordt voorzien van een duidelijke kap. Kappen bepalen in belangrijke mate het straatbeeld. Overwegend worden langskappen toegepast (nok evenwijdig aan de straat). De toepassing van een dwarskap op sommige plekken zorgt voor een verbijzondering van de straatwand en draagt bij aan een ontspannen karakter van de buurt. Een lagere gootlijn dan de op de verbeelding aangeduide maximum goothoogte zal veelal worden nagestreefd om het landelijke karakter te benadrukken.

Dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Uitbouwen zijn beperkt in grootte in relatie tot het hoofdvolume.
- architectuur*

Sprake moet zijn van eenvoudige en sobere maar toch krachtige architectuur. De architectuur is eigentijds, hedendaags.

Een stedelijk karakter is niet wenselijk evenmin als een dorps, historiserende uitstraling.

- kleur en materiaalgebruik*

Als hoofdmateriaal wordt baksteen of hout toegepast. Baksteen in de kleuren variërend van rood, bruin tot grijs. Hout, behandeld of onbehandeld, in natuurlijke, aardse kleuren. Voor de daken wordt uitgegaan van donkere, blauwe/grijze of oranje keramische pannen. Uitgesproken glanzende (bv. geglazuurde) pannen zijn niet toegestaan. Afwijking van het hoofdmateriaal is mogelijk wanneer dit geen afbreuk doet aan het gewenste ingetogen, ontspannen karakter van de buurt. Zorgvuldige, hedendaagse detaillering draagt bij aan een hoogwaardig architectonisch beeld. Accenten zijn mogelijk indien beheerst toegepast.
- bijgebouwen*

De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofgebouw.
- erfafscheidingen*

Bij dorpen hoort een groene overgang tussen woonpercelen en openbare ruimte. Bij de voortuin en de situaties grenzend aan de openbare ruimte wordt een groene erfafscheiding voorgeschreven, bij voorkeur hagen van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.). Ook bij de parkeerkoffers is sprake van een openbare ruimte. Ook hier moeten hagen worden toegepast. Een hekwerk of schutting met begroeiing is hier eveneens een optie.
- parkeren*

Voor (half)vrijstaande woningen wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen op eigen terrein (veelal een oprit van minimaal 11 m diep). Ook bij een aantal eindwoningen van de rijwoningen kunnen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Voor de rijenwoningen moet een op de locatie afgestemde parkeeroplossing worden gerealiseerd. Het parkeren vindt plaats binnen het bouwblok in de vorm van parkeerkoffers. Het parkeren van auto's in de voortuin wordt niet toegestaan. Het overige parkeren kan in de berm naast de rijbaan plaatsvinden.



sobere, krachtige, eigentijdse architectuur



materiaal: baksteen en/of hout in natuurlijke kleuren



afwijkend materiaalgebruik met ingetogen uitstraling is bespreekbaar



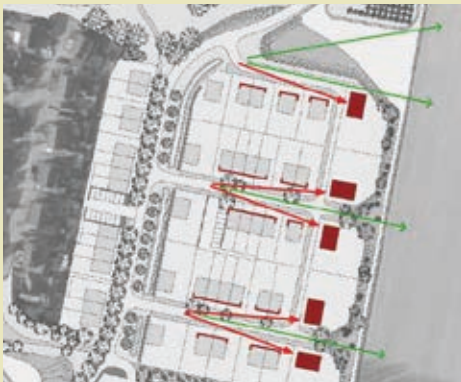
dakkapellen, ondergeschikt aan de hoofdvorm



groene erfafscheidingen tussen tuinen en openbare ruimte



woningen, losse bebouwingselementen in een groene rand



woningen, beëindiging van de straat en 'kader' van zicht op het landschap



gehele bouwmassa onder één kap

Rand

- welstandsniveau*

Voor het hele plangebied geldt welstandsniveau 1 (het hoogste toetsingsniveau) uit de welstandsnota gemeente Oss.
- algemeen*

De woningen aan de (zuidoost)rand van Lith-oost vormen losse elementen in een groene rand. De woningen in combinatie met de ruime percelen moeten een zachte overgang naar het open polderlandschap creëren. Daarnaast moeten ze fungeren als herkenbare beëindiging van de woonbuurt.
- situering en oriëntatie*

De positie van de woningen is specifiek vastgelegd door middel van bouwvlakken in het bestemmingsplan. De bouwvlakken zijn op de hoeken van de percelen gesitueerd. Zo vormen de woningen een visuele beëindiging van de straat en 'kaderen' ze het zicht op het open polderlandschap. De hoeksituatie moet door middel van een dubbele oriëntatie in de gevels tot uiting worden gebracht.
- bouwmassa en dakvorm*

De bouwmassa van de woning bestaat uit één à anderhalve bouwlaag met kap. Zowel de hoofdmassa als eventuele aanbouwen worden onder één kap gebracht. De kap mag geleed, gesegmenteerd of geknikt zijn, als deze maar als één kap oogt; de nok en/of het dakvlak lopen door. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- architectuur*

De architectuur van de woningen aan de rand moet ingetogen en eigentijds zijn.
- kleur en materiaalgebruik*

Als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen (in de kleuren variërend van rood, bruin tot grijs) of hout (behandeld of onbehandeld, in natuurlijke, aardse kleuren), of een combinatie van beide voorgeschreven. Toepassing van een witte of gele steen is niet toegestaan. Voor de kozijnen en deuren worden niet bij voorbaat materialen uitgesloten. Ingetogen kleuren

dienen te fungeren als basis. Accenten in fellere kleuren zijn mogelijk.

Voor de daken wordt uitgegaan van keramische dakpannen (geen uitgesproken glanzende) of riet. Een combinatie met andere (moderne) materialen (bv. zink) is ook mogelijk.

Andere (moderne) materialen worden niet bij voorbaat uitgesloten. Mits ze geen afbreuk doen aan het gewenste architectonische beeld, het ingetogen karakter, is toepassing ervan mogelijk.

bijgebouwen

De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofgebouw. Als het bijgebouw aan de woning wordt vastgebouwd dient het onder één kap met de woning te worden gebracht.

erfafscheidingen

Aan de straatzijde moet het perceel worden begrensd met een haag van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.).

Aan de zijden waar het erf grenst aan het landschap is een informelere begrenzing voorzien. Bepanting in de tuin in combinatie met de groenzone met sloot moeten voor een groene overgang naar het landschap zorgen. Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

parkeren

Voor vrijstaande woningen wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In dit geval waarschijnlijk twee parkeerplaatsen op een inrit naast elkaar.

Het overige parkeren (bezoekers) kan in de berm naast de rijbaan plaatsvinden.

Voor de volledige tekst van het Beeldkwaliteitplan verwijzen wij u naar de website: www.woneninoss.nl/lithoost



ingetogen, eigentijdse architectuur



materiaal: combinatie van steen met hout en pannen met zink



haag als erfafscheiding



groene overgang naar het landschap

Bijlage V

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 Liesdaal in Maren-Kessel 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 $8 \times 7 \text{ m}^2$ en een garage van $6 \times 3 \text{ m}^2$. De bergende infiltratievoorziening wordt uitgevoerd met grind. Het perceeloppervlakte bedraagt 250 m^2 . Het totale aangesloten verhard oppervlak bedraagt dan $(8 \times 7 \text{ m}^2 =) 56 + (6 \times 3 \text{ m}^2 =) 18 +$ terras en inrit $55 \text{ m}^2 = 129 \text{ m}^2$. De benodigde nettoberging komt hiermee op $129 \text{ m}^2 \times 0,01 \text{ m} = 1,29 \text{ m}^3$. 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 $1,29 \text{ m}^3 / 30\% = 3,87 \text{ m}^3$. 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 1,0 m. Bij deze diepte wordt het oppervlak van de voorziening $3,87 \text{ m}^2$.

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/vuilvergput 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 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 vermindert door het gebruik van een antiworteldoek of een andere geotextiel om de voorziening. Dit geotextiel is verplicht. De wortelingroei 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.

SAMENVATTING

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

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.

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).



Bovengrondse infiltratievoorziening in leidsche Rijn, Utrecht

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 x 6 m² =) 42 + (5 x 2 m² =) 10 + (10% van 250 m² =) 25 m² = 77 m². De benodigde nettoberging komt hiermee op 77 m² x 0,014 m = 1,08 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 $1,08 \text{ m}^3 / 30\% = 3,6 \text{ m}^3$.

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

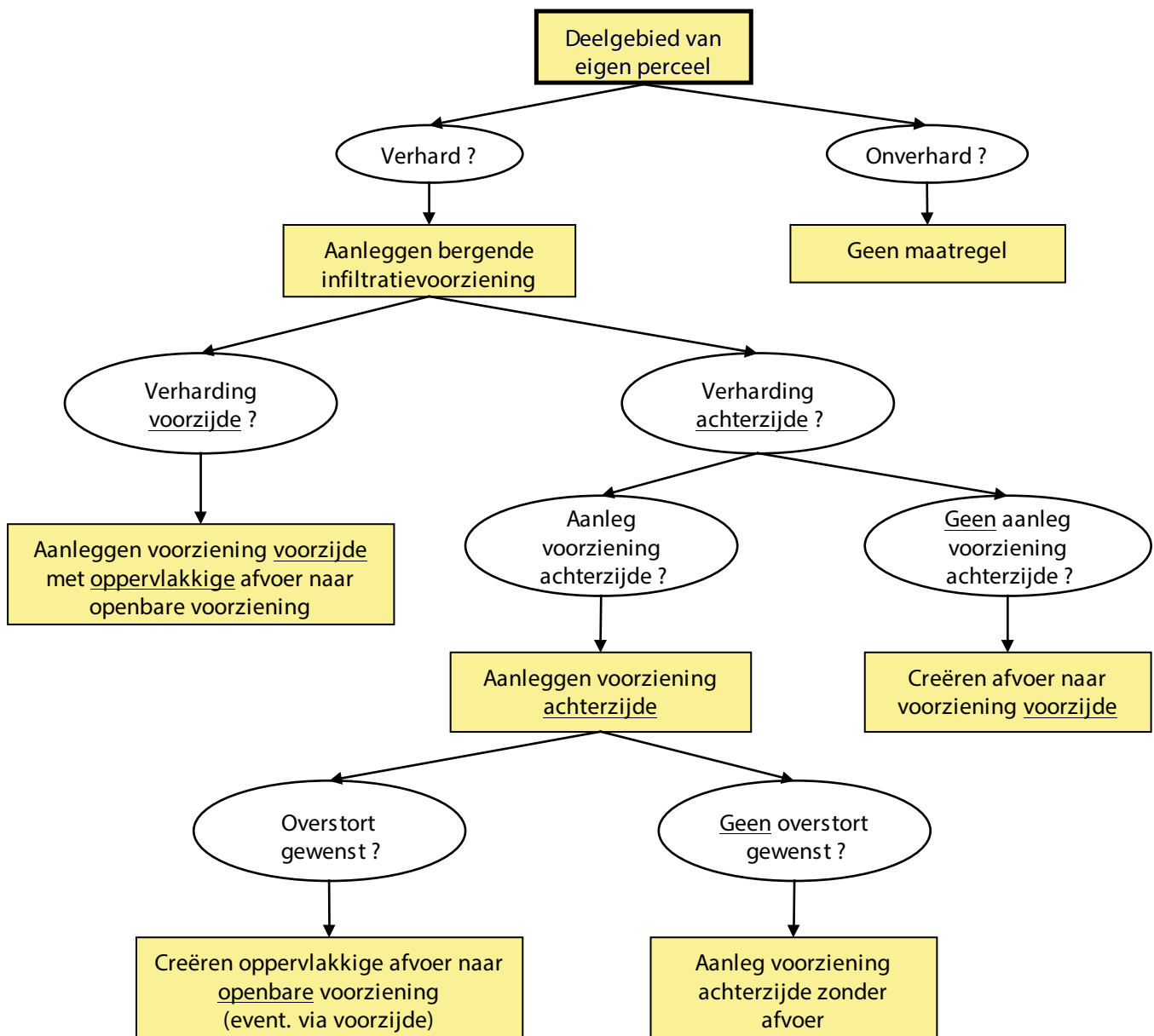
Goedkeuring gemeente onder meer op

- 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 Lith Oost fase 2”, is een uitgave van de gemeente Oss.
Mei 2017

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

Opmaak, vormgeving en druk: Vormgeving en Publicatie, gemeente Oss
Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

