

Verkoop
bouwkavels



Wilgendaal Herpen



THUIS

WONEN IN OSS.NL

Verkoop
bouwkavels

Wilgendaal Herpen

Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Waar ligt Wilgendaal?	6
3.	De ontwikkeling van Wilgendaal	7
4.	Het bouwproces bij particulier opdrachtgeverschap	8
5.	Ik kom in aanmerking voor een bouwka­vel, wat nu?	11
6.	Wat voor woning mag ik hier bouwen?	13
7.	Hoewerkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?	19
8.	Hoe ziet de directe omgeving van mijn woning eruit?	22
9.	Ik krijg een bouwrijpe kavel, wat mag ik nu verwachten?	23

Bijlagen

I.	Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2009	26
II.	Uitsnede bestemmingsplan Wilgendaal	42
III.	Kavelpaspoorten	47
IV.	Voorschriften beeldkwaliteitplan Wilgendaal	58
V.	Handboek voor infiltratie op eigen terrein	80

Welkom in Wilgendaal!

Aan de rand van Herpen wordt een nieuwe woonwijk gebouwd: Wilgendaal. Wilgendaal wordt een buurt met een heerlijk dorps karakter. Dat heeft te maken met de historische architectuur, de ruime opzet, de overzichtelijke omvang en de variatie in de bouw.

Wat verder opvalt aan Wilgendaal, is de goede kwaliteit van de openbare ruimte, met veel gras, mooie hagen en veel inheemse boomsoorten. Er komen straten en paden van gebakken klinkers en speelplekken voor kinderen van alle leeftijden. Tussen de woningen en de geluidswal langs de A50 wordt een schitterend park aangelegd, met bloemrijke grasvelden en mooie waterpartijen.

In Wilgendaal woont u rustig en groen, op een steenworp afstand van de dorpskern Herpen.

Herpen is een dorp met een hart, waar mensen elkaar nog kennen en groeten. De lokale middenstand verzorgt een gevarieerd aanbod en er is vertier voor jong en oud. Er is kinderopvang, een basisschool en een bloeiend verenigingsleven. Pal om de hoek, in sportpark De Wilgendaal, is voetbalvereniging Herpinia actief, de plaatselijke trots. Zelfs wie hier niet vandaan komt, voelt zich meteen thuis.

De gemeente Oss vindt het belangrijk u de gelegenheid te geven zelf een huis te bouwen. En u hiervoor van de juiste informatie te voorzien. Want het bouwen van een eigen woning is geen kleinigheid. Deze brochure is speciaal voor u, (aspirant)koper, samengesteld. Doe er uw voordeel mee. Hopelijk helpt de informatie u, uw droomhuis waar te maken. In Wilgendaal, uiteraard!

Herman Klitsie,

Burgemeester



1. Inleiding

De aanschaf van een particuliere kavel en de ontwikkeling daarvan, vraagt om veel inzet en enthousiasme van de koper. U wordt, als particuliere koper, bij het ontwikkelen van een eigen bouwkvael vaak geconfronteerd met producten en processen waar u geen ervaring mee heeft. De gemeente Oss wil u daarbij graag helpen. Daarom vindt u in deze brochure niet alleen een omschrijving van de kavels die te koop zijn, maar ook informatie over het proces van particulier opdrachtgeverschap.

Ondanks alle informatie in deze brochure, blijft het moeilijk om louter op eigen kracht het gehele ontwikkelingstraject te doorlopen. De gemeente adviseert dan ook dat u zich tijdens dit proces laat begeleiden door een architect die geregistreerd is in het architectenregister.

Meer informatie hierover vindt u op de site van de Stichting Bureau Architectenregister: www.architectenregister.nl en op de site van de Bond van Nederlandse Architecten: www.bna.nl.

Uiteraard kunt u met uw vragen ook altijd terecht bij de verkopende makelaar.



2. Waar ligt Wilgendaal?

Wilgendaal is de nieuwstewoonwijk van Herpen – gemeente Oss – en ligt tussen de bestaande dorpsbebouwing van Herpen, de autosnelweg A50, de Hertogswetering en het sportpark van voetbalvereniging Herpinia.

Voetbalvereniging
Herpinia



A50

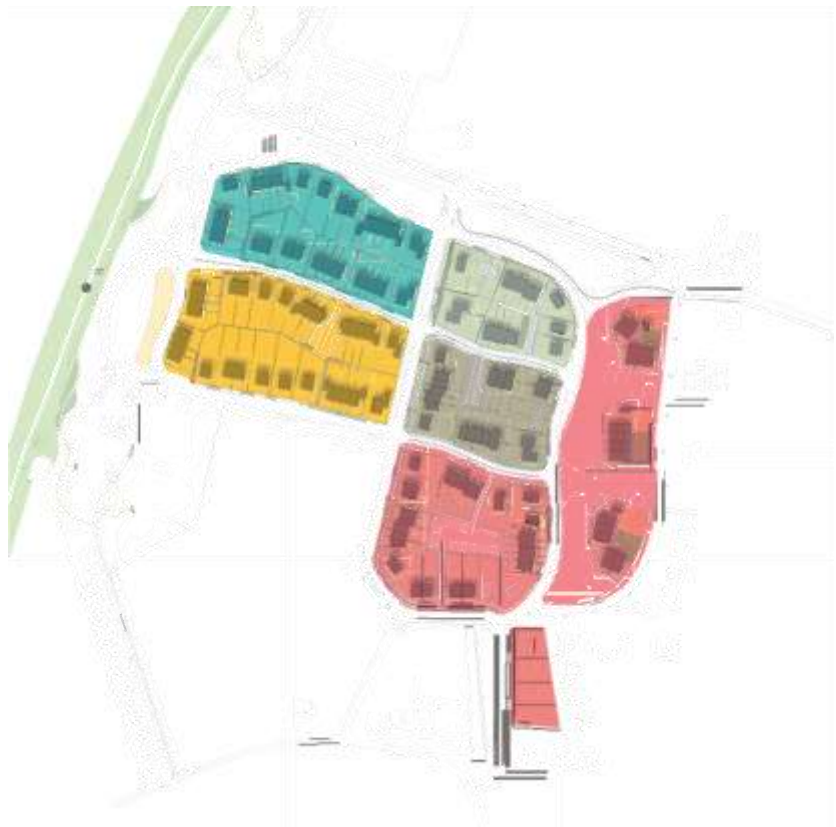
Dorpskern Herpen

3. De ontwikkeling van Wilgendaal

De grond in Wilgendaal is bestemd voor woningbouw en wordt in verschillende fases uitgegeven. De verkoop van de projectmatige woningen is in oktober 2010 gestart. De gronduitgifte van de tien vrije kavels start begin 2011.

In Wilgendaal worden rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen gebouwd. Daarnaast zijn in Wilgendaal tien kavels bestemd voor particuliere ontwikkeling. Deze kavels liggen verspreid over het plangebied en hebben verschillende oppervlakten en prijzen. Op de afbeelding hiernaast zijn de vrije kavels aangegeven. Ze worden in opdracht van de gemeente Oss door de makelaar in bouwrijpe toestand uitgegeven.

- fase 1
- fase 2a
- fase 2b
- fase 3
- fase 4







4. Het bouwproces bij particulier opdrachtgeverschap

Het bouwen van een eigen woning is een proces. Hieronder laten we de verschillende stappen zien.

1. Een optie op een kavel nemen

Natuurlijk beslist u niet meteen of u een kavel koopt. Allereerst wilt u goed geïnformeerd zijn over de plichten en mogelijkheden bij de aanschaf van een vrije kavel in de gemeente Oss. Deze informatiebrochure helpt u daarbij, maar ook een startgesprek met de verkopend makelaar. Indien u daarna nog steeds interesse heeft in een bouwkavel dan kunt u deze kavel in optie nemen. De optieperiode en daarna de periode van reservering kunt u gebruiken om de volgende stappen in het proces van particulier opdrachtgeverschap te nemen.

2. Conceptaanvraag

Een geregistreerd architect is de aangewezen persoon voor het maken van een conceptaanvraag. Een conceptaanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan. De gemeente legt dit bouwplan voor aan de welstandscommissie. Deze commissie brengt, gelet op de eisen uit het beeldkwaliteitsplan en de afgegeven eisen van welstand en de welstandsnota, een advies over het bouwplan uit. Dit advies blijft 3 maanden geldig. Aan het indienen van een conceptaanvraag zijn geen kosten verbonden.

3. Opstellen voorlopig ontwerp

Indien de welstandscommissie positief adviseert over het schetsplan kan de architect het schetsplan uitwerken tot een Voorlopig Ontwerp (VO). De adviezen van de Welstandscommissie worden hierin verwerkt.

4. Opstellen definitief ontwerp

Als het VO voldoet aan uw wensen en eisen en aan de voorwaarden van de gemeente Oss kan de architect het Definitief Ontwerp (DO) maken.

5. Indienen

Het definitief ontwerp wordt ingediend als aanvraag voor een omgevingsvergunning en gaat de wettelijke procedure in (procedure omgevingsvergunning).

6. Omgevingsvergunning

Naafronding van de formele procedure kan de omgevingsvergunning worden verleend.

7. Start bouw

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

Meer informatie over de verschillende stappen leest u in de volgende hoofdstukken.

5. Ik kom in aanmerking voor een bouwka- vel, wat nu?

De gemeente Oss hanteert een lotingsysteem voor het verkopen van de vrije kavels in Wilgendaal. Gedurende de inschrijfperiode kan iedereen aangeven naar welke bouwka-
vel zijn/haar voorkeur uitgaat. Kandidaten voor een twee-
onder-een-kapwoning moeten samen met hun beoogde burens inschrijven. Wanneer er meerdere geïnteresseerden zijn voor één kavel, vindt een loting plaats. Dit om de volgorde te bepalen waarin de kandidaat-kopers worden uitgenodigd voor een gesprek bij de verkopende makelaar. Daarbij kunt u alleen aanspraak maken op een bouwka-
vel wanneer wordt voldaan aan de “Richtlijnen voor verkoop bouwterreinen voor particuliere woningbouw 2004” van de gemeente Oss. Dit betekent dat u niet kunt deelnemen aan de loting als u al eerder in de gemeente Oss bouwgrond heeft gekocht en u hier nog geen acht jaar op heeft gewoond en/of al twee keer eerder grond voor de bouw van een woning in de huidige gemeente Oss heeft gekocht. Vanaf januari 2011 hoort ook Lith bij de gemeente Oss.

Optie

Komt u in aanmerking voor een bouwka-
vel? Dan neemt u deze eerst in op-
tie. Deze optieperiode duurt drie maanden. Gedurende deze optieperiode kunt u de haalbaarheid van uw plannen nagaan; zoals financiering, het schetsplan van uw bouwplan, het welstandsadvies, etcetera. Voor een optie bent u een waarborgsom van € 350 verschuldigd. Gaat u over tot aanschaf van de bouwka-
vel? Dan wordt de waarborgsom in mindering gebracht op de koopsom. Ziet u af van aankoop? Dan vervalt de waarborgsom aan de gemeente. Bij het nemen van een optie op een bouwka-
vel wordt een kopie gemaakt van uw legitimatiebewijs en tekent u een eenmalige machtiging voor de afschrijving van de waarborgsom.

Koop

Na de optieperiode kunt u de bouwka­vel kopen. We sluiten dan een koop­overeenkomst met u. Het gemeentebestuur wordt voorgesteld een verkoopbesluit te nemen. Aansluitend aan de optieperiode is tot en met de datum van ondertekenen van de notariële akte rente over de koopsom van de grond verschuldigd. Let wel, de bouwka­vel mag door u niet in gebruik worden genomen voordat de notariële akte van eigendomsoverdracht is gepasseerd. De makelaar stuurt alles wat nodig is voor het opmaken van akte van eigendomsoverdracht naar de notaris van uw keuze. De notaris neemt vervolgens 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, met aftrek van de waarborgsom, worden voldaan.

Op de koop van een particuliere kavel bij de gemeente Oss zijn de algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2009 van toepassing. U vindt deze voorwaarden in bijlage 1.





6. Wat voor woning mag ik hier bouwen?

De gemeente Oss heeft voor elke woonwijk regels waaraan iedereen zich moet houden. Denk hierbij aan de voorschriften in het bestemmingsplan, regels over de architectuur en beeldkwaliteit, bouwtechnische regelgeving, maar ook aan criteria in verband met veiligheid, milieu en energiezuinigheid. Uw bouwplan moet voldoen aan al deze regels. Anders kan de gemeente geen omgevingsvergunning verlenen. De gemeente wil met deze voorschriften een wijk van hoge kwaliteit realiseren. De voorschriften in het bestemmingsplan zijn daarom zo veel mogelijk toegesneden op Wilgendaal.

Voorschriften bestemmingsplan

In het bestemmingsplan vindt u allerlei voorschriften voor de woning die u bouwt. Bijvoorbeeld over het perceel en de plaats waarop u de woning en de bijgebouwen mag plaatsen. Voor vrijstaande woningen geldt vaak dat rondom de woning een aantal meters niet bebouwd mag worden. Dit bouwvlak wordt aangegeven op de plankaart in de bijlage.

Een deel van de grond mag gebruikt worden voor aan-huis-verbonden-be-roepen, 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 Herpen, Wilgendaal 2008'. Als u dit wilt inzien, kunt u contact opnemen met de verkopende makelaar. De informatie uit de voorwaarden in dit bestemmingsplan die voor u relevant is, is opgenomen in bijlage 2.

Kavelpaspoorten

De voornaamste bepalingen uit het bestemmingsplan en uit het beeldkwaliteitsplan zijn in beeld weergegeven in bijlage 3. Zo kunt u zien welke mogelijkheden en beperkingen er zijn voor een woonhuis op één van de tien vrije kavels in Wilgendaal. Van iedere bouwkel vindt u hier een 'kavelpaspoort'. Hierop zijn de belangrijkste mogelijkheden en bebouwingsrestricties weergegeven.



Architectuur en beeldkwaliteit

Het bestemmingsplan stelt harde en goed te onderscheiden voorwaarden over de maximale omvang van de bebouwing. Voor architectuur en beeldkwaliteit zijn vooral 'zachter' omschreven randvoorwaarden en aanbevelingen bepaald.

In dit beeldkwaliteitplan is de bebouwing onderverdeeld in twee beeldgroepen. De vrije kavels liggen allemaal binnen de beeldgroep 'Bouwblokken en zuidelijke entree'. Voor dit beeldcluster zijn randvoorwaarden en aanbevelingen voor de situering van de bebouwing, het gebouw, de gevel, dakvorm, detaillering, materiaal- en kleurgebruik en de overgang van privé naar openbaar gebied opgesteld. Een dorps karakter door een variatie in woningtypen, rooilijn en nokrichting typeert deze beeldgroep. Het beeldkwaliteitplan is weergegeven in bijlage 4.

Bouwen met een architect

Het bouwen met een geregistreerde architect is verplicht. Deze vertaalt uw woonwensen in een bouwplan dat voldoende architectonische kwaliteit en voldoende beeldkwaliteit omvat. Voor de keuze van een architect, of meer informatie over bouwen met een architect, kunt u terecht bij de volgende organisaties.

Stichting Bureau Architectenregister (SBA)

Nassauplein 24
Den Haag
Postbus 85506
2508 CE Den Haag
Telefoon: 070-3467020
Fax: 070-3603028
Email: info@architectenregister.nl
Internet: www.architectenregister.nl

Bond van Nederlandse Architecten (BNA)

Jollemanhof 14
1019 GW 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: <http://bit.ly/bJEnGQ>.

Parkeren

U bent verplicht om twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. De gemeente Oss streeft er namelijk naar om het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein op te lossen. Zo drukt het zo min mogelijk op het openbaar gebied. De gemeente zorgt ervoor dat er ook ruimte is voor parkeren in het openbaar gebied.

Duurzaam en energiezuinig bouwen

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

Woonkeur

Het Woonkeur stelt extra kwaliteit aan uw woning en woonomgeving op het gebied van gebruiksvriendelijkheid, aanpasbaarheid en veiligheid. U bent hiervoor verantwoordelijk op woningniveau. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk op wijk- en buurtniveau, ontwikkelaars op het niveau van woongebouwen. Hiermee biedt uw toekomstige woning meer kwaliteit dan wettelijk is voorgeschreven. Meer informatie vindt u op www.woonkeur.nl.

Veiligheid

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). Wilgendaal moet een veilige wijk worden. Wij adviseren u om het PKVW toe te passen. Meer informatie over de richtlijnen vindt u op www.politiekeurmerk.nl.





Infiltratie hemelwater

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.

Water speelt een belangrijke rol in het gehele gebied. In de wijk wordt het schone gebiedseigen regenwater opgevangen en vervolgens geïnfiltreerd. Het betreft zowel water van het openbare gebied als van de daken. Het beleid van de gemeente Oss is om hemelwater zichtbaar en beleefbaar af te voeren en te laten infiltreren in het gebied waar het valt.

Het water dat op de wegverharding en de parkeerstroken valt, dient op pervlakkig afgevoerd te worden naar de aanliggende wadi's/sloten. De parkeervlakken in de parkeerkoffers worden voorzien van waterpasserende bestrating.

Een aantal straatjes in het plangebied grenzen niet direct aan een sloot of wadi. Deze straatjes krijgen een watergoot in het midden van de rijbaan. Het hemelwater wordt in de watergoot opgevangen en afgevoerd naar de dichtstbijzijnde sloot of wadi.

Voor het dakwater en het water dat op particuliere verharding valt, dient op de eigen kavel een berging gerealiseerd te worden om de eerste 10 mm hemelwater te bergen.

Pas wanneer de particuliere voorziening vol is, wordt het water afgevoerd naar de openbare voorzieningen. Het water dat op de daken en de particuliere verharding valt, dient aan de voorzijde van de woning verzameld te worden via een grindkoffer. Dit zorgt voor een uniform en eenduidig beeld in de wijk.

De afvoer van overtollig hemelwater van de particuliere voorziening naar de centrale voorziening moet zichtbaar zijn. Zo is een controle op de kwaliteit van het water mogelijk.



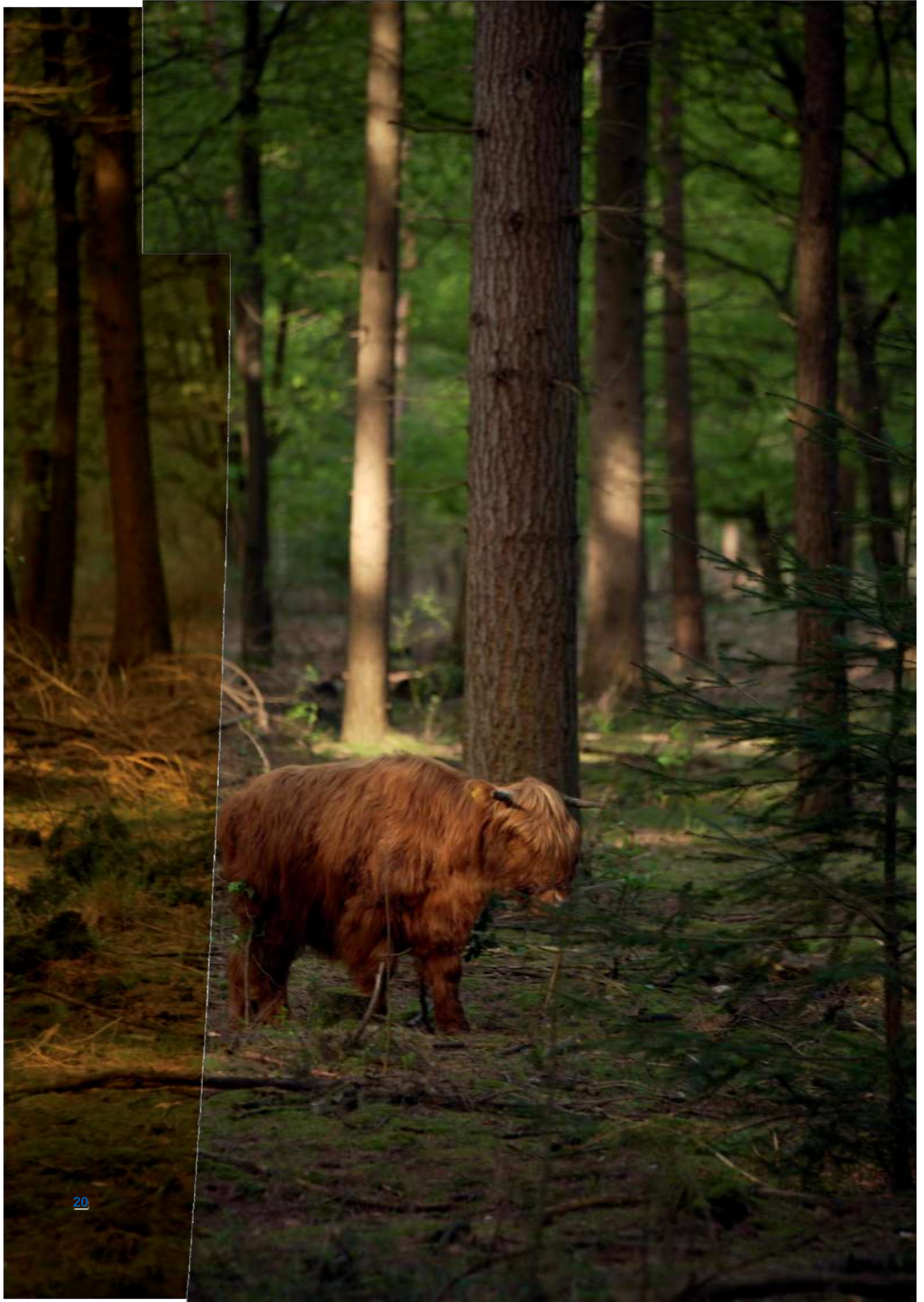
Parkeerkoffer



Grindkoffer



Waterafvoer



7. Hoe werkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?

Wie wil bouwen of verbouwen of iets aan zijn omgeving wil veranderen, moet een omgevingsvergunning aanvragen.

Schetsplan en conceptaanvraag

Voordat u een omgevingsvergunning aanvraagt, is het verstandig eerst een conceptaanvraag in te dienen bij de balie BML. Een conceptaanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan. De welstand toetst dit schetsplan aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan 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 (zie stap 1). 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 aangelegde dossier. Als u dan besluit om toch te gaan bouwen, moet u opnieuw een aanvraag indienen.

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

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

De gemeente beoordeelt uw conceptaanvraag op de volgende aspecten.

1. **Het bestemmingsplan.** Het kan zijn dat u uw aanvraag moet aanpassen of dat een ontheffing van het bestemmingsplan aan de orde is.
2. **Welstand/beeldkwaliteitplan.** Voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen vormt de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan 'Wilgendaal Herpen 2008' het toetsingskader.



Stappen in het aanvraagproces

Het aanvragen van een omgevingsvergunning gaat in vier stappen.

stap 1

U dient een conceptaanvraag in bij de balie BML. Het advies van de welstandscommissie over uw voorgenomen bouwplan is 3 maanden geldig. Zie pag. 21 voor meer informatie.

stap 2

U werkt uw conceptaanvraag uit tot een aanvraag om omgevingsvergunning. Deze aanvraag kunt u indienen via de site van www.oss.nl of rechtstreeks via Omgevingsloket online: www.omgevingsloket.nl.

tip Kijk eerst op www.oss.nl. Hiervindt u onderwerpen die specifiek over uw aanvraag in Oss kunnen gaan.

stap 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.

stap 4

De gemeente beoordeelt uw aanvraag inhoudelijk en kijkt of uw aanvraag aan alle wettelijke eisen voldoet. We toetsen uw aanvraag ook aan de technische eisen uit het Bouwbesluit, zoals de eisen rondom brandveiligheid en ventilatie.

stap 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 (zie stap 2), wordt bij de beslistermijn van de gemeente opgeteld. De gemeente publiceert 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 definitief.

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 niet volledig indienen van een aanvraag, bij het niet verlenen van de aangevraagde vergunning of bij het aanpassen van een al verstrekte vergunning brengen we leges in rekening.

<u>bouwkosten (excl. BTW)</u>	<u>leges 2015*</u>
€ 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.

U kunt deze vinden op www.oss.nl.

8. Hoe ziet de directe omgeving van mijn woning eruit?

Wilgendaal wordt een buurt met een dorps karakter. Dit zie je ook terug in de ruime opzet van de buurt met veel openbaar groen en een grote variatie in woningen.

De woonstraten in Wilgendaal verdelen het gebied in een aantal zogenaamde bouwblokken. Binnen elk bouwblok staan vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Zes van de vrije kavels liggen binnen zo'n bouwblok. Vier andere vrije kavels liggen aan de zuidelijke entree van de nieuwe buurt Wilgendaal.

Tijdens de bouw

Tijdens de bouw maakt de gemeente de openbare ruimte woonrijp. De gemeente levert de openbare ruimte, in fases, in de definitieve vorm op. In de tijdelijke situatie zorgt de gemeente dat de kavels via een tijdelijke weg (elementverharding) bereikbaar zijn. Let op: wanneer u kiest voor een woning gelegen in fase 2a of 2b moet u rekening houden met een langere tijdelijke situatie van de openbare ruimte



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

De tien vrije kavels zijn vanaf begin 2011 bouwrijp. Dit betekent dat de gemeente een openbare ontsluitingsweg en hoofdnutsvoorzieningen (hoofdkabels, hoofdleidingen en hoofdriolering) heeft aangelegd.

U bent zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van bouwaansluitingen voor water, elektra, gas, centrale antenne, telefoon en riolering. Hiervoor benadert u de verschillende nutsbedrijven (www.huisaansluitingen.nl). Voor een aansluiting op het riool neemt u contact op met de Balie Bouwen, Milieu en Leefomgeving van de gemeente Oss, telefoon [0412] 629 030.

Bodemgeschiktheidsverklaring

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





Bijlagen

Bijlage I

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
WONINGBOUW VAN DE GEMEENTE OSS 2009

*Vastgesteld bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente Oss
d.d. 26 mei 2009*

Inleiding

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een onroerende zaak 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 nategaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Bij koop zijn, behoudens uitzondering, het hele hoofdstuk 1 en het hele hoofdstuk 2 van toepassing. Daarnaast zijn er vaak nog artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing. Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het thuis hoort: artikel 3.4 is artikel 4 van hoofdstuk 3.

In de koopovereenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. De koopovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

Kernbedingen zijn de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat er verkocht wordt, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de koopovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst 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 koopovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit betekent, dat nadat de koopovereenkomst door u is ondertekend, de koopovereenkomst ter besluitvorming aan het College van Burgemeester en Wethouders zal worden voorgelegd. Indien het College van Burgemeester en Wethouders het besluit tot verkoop heeft genomen zal de koopovereenkomst worden ondertekend. Op basis van de getekende koopovereenkomst zal de notariële akte van vestiging opgesteld worden door de aangewezen notaris. Na ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de verkoper als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de notariële akte van levering. Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven.

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u telefonisch contact opnemen met de afdeling Vastgoedbedrijf, bereikbaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente op telefoonnummer 0412 - 629911.

Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken ten behoeve van woningbouw door de gemeente Oss

definities

Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek

Algemene verkoopvoorwaarden: de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Oss die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken verkoopt

Bruikbare bouwvergunning: een bouwvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de vergunning geen bezwaarschrift is ingediend, dan wel een bouwvergunning waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend maar binnen tien weken na bekendmaking van de vergunning geen verzoek tot schorsing is ingediend, dan wel een bouwvergunning waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend en binnen tien weken na bekendmaking van de vergunning een verzoek tot schorsing van de vergunning is ingediend en dit verzoek is ingetrokken

of door een bevoegde rechterlijke instantie is afgewezen. Onder schorsing van een bouwvergunning wordt verstaan een voorlopige voorziening van een bevoegde rechterlijke instantie tot schorsing van de werking van het besluit tot het verlenen van de bouwvergunning

Bruto vloeroppervlak (BVO): bruto vloeroppervlakte op basis van het NENblad 2580 (1997, 2e druk) van het Nederlands Normalisatie Instituut

Bouwaanvraag: een bouwaanvraag ingediend conform Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning

Burgemeester en Wethouders: het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oss

BW: Burgerlijk Wetboek

Gemeente: de gemeente Oss

Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst

Ingebrekestelling: een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uitte voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonder-

zoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder

Koop: de overeenkomst waarbij de gemeentet zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen

Koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot levering verpflichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn

Koopsom: de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst

Koper: de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst

Maatschappelijke voorzieningen: de categorie die een ideële en/of publieke functie dient en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt

Notariële akte: de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering

Onroerende zaak: de gronden/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren

Opstallen: de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen

Overdracht: de juridische eigendomsover-

gang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers

Partij: de gemeente of de koper

Partijen: de gemeente en koper gezamenlijk

Sociale huurwoningen: de sociale huursector die valt onder de categorie bereikbaar. De grens van de categorie bereikbaar wordt jaarlijks vastgesteld en bekendgemaakt door het ministerie van VROM

Vervreemden: juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven van de onroerende zaak

Hoofdstuk 1 Bepalingen Algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Oss en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Het gehele hoofdstuk 1, het gehele hoofdstuk 2, maar uitsluitend die artikelen uit hoofdstuk 3, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

Artikel 1.2 Definities

De definities maken onlosmakelijk deel uit van deze algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke koopovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en een dagtekening aangeduid.

Artikel 1.4 Indexering

- a. De boetes genoemd in de artikelen van deze algemene verkoopvoorwaarden (prijsspeil 2009) worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2010, aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens. De genoemde boetes zullen worden aangepast met behulp van een factor waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS-indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van herziening en in de noemer het CBS-indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar, met dien verstande dat de boetes nimmer zullen dalen beneden de in deze algemene verkoopvoorwaarden vastgestelde boetes.
- b. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de

aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 1.5 Inwerkingtreding

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn door Burgemeester en Wethouders vastgesteld op 26 mei 2009 en treden op 26 mei 2009 in werking.
- b. De algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin voor de inwerkingtreding door Burgemeester en Wethouders reeds een aanbieding tot koop en verkoop van een onroerende zaak is gedaan of overeenstemming daarover is bereikt.

Artikel 1.6 Titel

De algemene verkoopvoorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel "Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw gemeente Oss 2009".

Hoofdstuk 2 Verkoopbepalingen

Titel 1 Algemene bepaling

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper(s) waarin de algemene verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Betaling koopsom en rente

- a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom met rente en de eventueel daarover verschul-

digde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

- b. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 2.3 lid a respectievelijk artikel 2.3 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling over de periode, vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 2.3 lid a respectievelijk artikel 2.3 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden tot aan de datum van ondertekening van de notariële akte, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de koopsom verschuldigd, exclusief omzetbelasting.
- c. De koper is verplicht een rente te betalen over de koopsom vanaf de dag waarop het besluit tot verkoop door de gemeente is genomen, tot en met de dag waarop de notariële akte wordt ondertekend c.q. de koopsom wordt betaald. Het percentage van de rente, hiervoor vermeldt, is gelijk aan de effectieve rente van langlopende leningen die door de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten worden aangeboden (25 jaar rentevast, annuïteit), zulks naar de toestand per de dag waarop het besluit tot verkoop van de grond wordt genomen. Deze rente wordt – zonodig – naar beneden afgerond op een veelvoud van ééntiende.

Artikel 2.3 Bouwaanvraag, overdracht en aanvaarding

- a. De koper, die een bouwplicht als bedoeld

in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden met de gemeente is overeengekomen, is verplicht een bouw aanvraag in te dienen, binnen vier weken na het tot stand komen van het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is overeengekomen.

De notariële akte wordt ondertekend binnen vier weken nadat de koper de beschikking heeft over een bruikbare bouwvergunning, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is overeengekomen. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen. De notariële akte dient te worden ondertekend bij een notaris, naar keuze van de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom en de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald, een bruikbare bouwvergunning aanwezig is en de notariële akte is ondertekend.

- b. In het geval geen bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden is overeengekomen, wordt de notariële akte ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom en eventuele verschuldigde rente en om-

zetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

- c. Het risico van de verkochte onroerende zaak is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte voor de koper.

Artikel 2.4 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.
- b. De gemeente is gehouden de onroerende zaak leveren: vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt, vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard en met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de onroerende zaak in eigendom over te dragen.

Artikel 2.5 Eerdere ingebruikneming.

- a. Het is de koper verboden de onroerende zaak in gebruik te nemen vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte.
- b. Bij overtreding van het bepaalde in lid a, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van twintig procent van de koopsom.



- c. Burgemeester en wethouders kunnen aan de koper, op diens verzoek, schriftelijk toestemming verlenen van het bepaalde in lid a afwijken en de onroerende zaak in gebruik te nemen vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte. Aan deze toestemming kunnen Burgemeester en wethouders (financiële) voorwaarden verbinden
- d. Het risico dat de wilsovereenstemming omtrent de verkoop niet tot stand komt door middel van een besluit van burgemeester en wethouders is voor de koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terug leveren.

Artikel 2.6 Lasten, baten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de ondertekening van de notariële akte, doch uiterlijk met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarin de eigendom is overgedragen.

Artikel 2.7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente op de noodza-

kelijke meetpunten in het terrein worden gemerkt en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De vindplaats van de merktekens wordt met piketten gemarkeerd. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van de onroerende zaak te plaatsen overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar belast met het uitzetten van het bouwwerk. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.

- b. De gemeente is gemachtigd de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.

Artikel 2.8 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.9 Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente over te dragen onroerende zaak, wordt een in de koopovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven be-

- stemming. De koper heeft recht op inzage van het rapport.
- b. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen dat stoffen, als bedoeld in lid a van dit artikel, aanwezig zijn in de bodem in gehalten boven de toetsingswaarden. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst nate komen.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin, asbest of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
- d. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Bouwstoffenbesluit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.
- e. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek weergegeven in het rapport zoals bedoeld in lid a van dit artikel, geven tevens de nulsituatie aan.

Artikel 2 .10 Ontbinding in geval van verontreiniging

Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 2.9 lid a van deze algemene verkoopvoorwaarden vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper het recht de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders te ontbinden en zal de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente komen.



Artikel 2.11 Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die de koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.12 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper

van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.13 Boetebepaling

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht op schadevergoeding, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomsten het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- c. Naast de bedoelde boete in lid a van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niettijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie promille van de koopsom bedragen.
- d. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.



Artikel 2.14 Ontbindingsmogelijkheid

- a. In geval een bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden is overeengekomen, heeft iedere partij heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien de koper uiterlijk op de in de koopovereenkomst aangegeven datum, buiten toedoen van partijen, daaronder mede begrepen de verantwoordelijkheid die de gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden ter zake heeft, geen beschikking heeft over een bruikbare bouwvergunning.
- b. Op de vervulling van de ontbindende voorwaarden kan door iedere partij een beroep worden gedaan door binnen twee weken na de in lid a van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan de andere partij in te roepen en aan de andere partij bekend te maken. Terzake van deze ontbinding is geen van de partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere partij.

Artikel 2.15 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte, rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.16 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 2.17 Informatieplicht

De gemeente staat er voor in aan koper met betrekking tot de verkoop van de onroerende zaak alle informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Voor risico van koper komen de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de koper behoren.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Titel 1 Algemene bepaling

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voorzover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Titel 2 Bebouwing

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat.
- b. Onder “bouwrijpe staat” wordt verstaan:
 - grond, waar nodig opgehoogd; en
 - ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten,
 - waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met – (afhankelijk van de keuze van het – door of namens de gemeente aan te leggen – rioleringsstelsel) aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.
- c. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
- d. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor gas, water, elektriciteit en telecommunicatie, deze kosten komen voor rekening van de koper.
- e. De koper is verplicht om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- f. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- g. Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- h. Het bepaalde in lid d van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop van de onroerende zaak op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- i. De in lid d van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover

Artikel 3.3 Bouwplicht.

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.

die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.

- g. Het in dit artikel in lid f gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- h. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van maximaal 10% van de koopsom. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gestelde in lid b van dit artikel om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing een aanvang te maken heeft de gemeente tevens het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding heeft plaats door opzegging bij deurwaardersexploot met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen 8 dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen, die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de onroerende zaak in de openbare registers staan ingeschreven.
- i. Indien na verloop van de in lid c van dit artikel genoemde termijn de bebouwing nog niet voltooid en gebruiksklaar is, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd van tweehonderd euro (€ 200,-) voor elke dag dat de bebouwing niet is voltooid na het verstrijken van de in lid c genoemde termijn, tot dataan de bouwplicht is voldaan, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. De boete moet worden voldaan binnen

een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn.

Artikel 3.4 Aanleg parkeerplaats

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak (een) van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde open parkeerplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken, zulks overeenkomstig het in de koopovereenkomst aangegeven aantal en soort.
- b. De koper verbindt zich de aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
- c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door Burgemeester en Wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de koper in gebreke is.

Artikel 3.5 Functiebescherming kavels bestemd voor maatschappelijke voorzieningen

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te zullen gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen. Het is de koper zonder voorafgaande schrift-



telijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet toegestaan om de te stichten bebouwing anders te gebruiken dan voor maatschappelijke voorzieningen.

- b. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in lid a van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.
- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over te betalen bedrag als bedoeld in lid b van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan de koper en de gemeente er ieder een aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkkelijk door de partijen gedeeld.

Titel 3 Woningen

Artikel 3.6 Functiebescherming kavels bestemd voor sociale huurwoningen

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten woning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoningen. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet toegestaan om de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als sociale huurwoning(en).
- b. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor sociale huurwoningen, als be-

doeld in lid a van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van het omzetten naar het andere gebruik en omtrent het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak door het andere gebruik. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.

- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over te betalen bedrag als bedoeld in lid b van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan de koper en de gemeente er ieder één aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkkelijk door de partijen gedeeld.

Artikel 3.7 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De koper verplicht zich de op de grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeld in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - 2. executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
 - 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.

- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van twee jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van desbetreffende adres in het bevolkingsregister van de gemeente is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - 1. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.
- e. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13 is de koper bij overtreding van de in lid a genoemde verplichting aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,-.

Artikel 3.8 A.B.C.-bepaling

- a. De gemeente staat toe dat de koper haar rechten op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, zodat het eigendom via een A.B.C.-constructie wordt geleverd, onder de voorwaarde dat in de notariële

akte alle bepalingen waaronder het eigendom worden overgedragen worden opgenomen.

- b. Tevens kan de gemeente de voorwaarde stellen dat de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe de koper zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.9 Achterpaden

De koper verleent medewerking om bij het passeren van de notariële akte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van achterpaden voor de toegang van de achterzijde van de woningen overeenkomstig een bij de koopovereenkomst gevoegde tekening te waarborgen.

Artikel 3.10 Erfafscheiding

- a. De koper verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, nietontsiende afscheiding.
- b. De koper doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

Titel 4 Algemeen

Artikel 3.11 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- a. Koper is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven

de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.

- b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
- d. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, de maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.12 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Op het bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven natuurlijk of rechtspersoon (opstaller) wordt bij notariële akte gevestigd een op-

stalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben of te verkrijgen in de onroerende zaak. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling zal worden verleend.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 3.13 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Ten behoeve en ten laste van de op de onroerende zaak te stichten opstallen, worden – voor zover nodig – gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleeringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.14 Ontbindende voorwaarde van financiering

- a. De koper kan de overeenkomst ontbinden indien voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de onroerende zaak en de daarop te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen twee weken na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. De mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

Artikel 3.15 Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,-, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.16 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthabende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.



Bijlage II

Hieronder treft u de informatie aan uit de voorwaarden bestemmingsplan Herpen, Wilgendaal 2008, die voor u relevant is.

Wonen - woonhuizen (W-WH)

1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

Devoor 'Wonen - Woonhuizen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woonhuizen met bijbehorende bouwwerken;
- b. aan-huis-verbonden-beroepen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. toegangs- en ontsluitingspaden;
- e. toegangswegen, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- f. parkeervoorzieningen;
- g. uitsluitend parkeerterreinen met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

2 BOUWREGELS

2.1 Bebouwingsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient de bebouwing dusdanig te worden gesitueerd dat een niet-bebouwde ruimte ter breedte van ten minste 5 m aanwezig is ten behoeve van toegangswegen.

2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het aantal woonhuizen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'.
- c. De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met ondergeschikte bouwdelen zoals een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De overschrijding van de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 2. De afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de openbare weg of ander openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m.
 3. De breedte van het ondergeschikte bouwdeel mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel.
 4. De afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 0,5 m, tenzij opgericht in een aanweerszijden van de perceelsgrens.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' moet de voorgevel worden georiënteerd



- op de zijde van het bouwvlak die als zodanig is aangeduid; voor zover in hoeksituaties twee zijden van een bouwvlak als zodanig zijn aangeduid, moeten de betreffende gevels van het hoofdgebouw op beide aangeduide zijden van het bouwvlak worden georiënteerd.
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte'.
 - f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.
 - g. De diepte mag niet meer bedragen dan 12 m.
 - h. De breedte mag niet minder bedragen dan 5 m.
 - i. De hoofdgebouwen mogen worden onderkelderd.
 - j. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3 nadere eisen stellen aan de afstand van de toegestane bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens en de plaatsing daarvan ten opzichte van de voorgevelrooilijn.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
 - c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
 - d. In afwijking van het bepaalde onder a) alsmede het bepaalde in artikel 2.5 ten aanzien van de totale oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' één aan- of uitbouw of bijgebouw behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen toegestaan, mits deze aan- of uitbouw of dit bijgebouw niet groter is dan 30 m².
 - e. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet worden onderkelderd.

23 Aan-en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 5 m achter de voorgevellijn van het bijbehorend hoofdgebouw en ten minste 11 m achter de voorste perceelsgrens gebouwd te worden; een uitzondering geldt voor carports/overkappingen, die alleen ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. Op de bouw van carports, voor zover deze zijn aan te merken als bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn de regels van artikel 2.3 van overeenkomstige toepassing.

24 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van de bijbehorende woning niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. Op de bouw van carports, voor zover deze zijn aan te merken als bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn de regels van artikel 2.3 van overeenkomstige toepassing.

2.5 Bebouwingspercentage

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

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

<u>oppervlakte bouwperceel</u>	<u>bebouwingspercentage</u>
bouwperceel tot en met 150 m ²	65% gerekend over de hele oppervlakte van het bouwperceel
bouwperceel van 151 tot en met 200 m ²	65% voor de oppervlakte tot 150 m ² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 201 tot en met 300 m ²	60% voor de oppervlakte tot 200 m ² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 301 tot en met 400 m ²	55% voor de oppervlakte tot 300 m ² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m ² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m ² en 20% over de meerdere oppervlakte



3 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afstand van de toegestane hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens en de plaatsing daarvan ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Bij het stellen van nadere eisen nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht.

- Er wordt gestreefd naar een gevarieerd beeld met een dorps karakter met als belangrijk kenmerk een differentiatie van open- en geslotenheid en een mix van aaneengebouwde woningen, geschakelde woningen, halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen.
- In de situatie van aaneengebouwde woningen dienen de hoofdgebouwen in het algemeen in de zijdelingse perceelsgrens te worden geplaatst; eindwoningen dienen in het algemeen aan één zijde ten minste 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden geplaatst.

- c. In de situatie van geschakelde woningen en halfvrijstaande woningen dienen de hoofdgebouwen in het algemeen aan één zijde ten minste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden geplaatst.
- d. In de situatie van vrijstaande woningen dienen de hoofdgebouwen in het algemeen aan beide zijden ten minste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden geplaatst.

4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik als opslag-, stort- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. beroeps- of bedrijfsmatig gebruik, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

5 ONTHEFFING VAN DE GEBRUIKSREGELS

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van de regels in dit plan ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep met een bedrijfsvloeroppervlakte 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 overwegende functie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft;
 - 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en er 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 publieksaantrekende 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 een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering en van ondergeschikte aard is ten opzichte van de totale bedrijfsvoering.
- c. van het bepaalde in artikel 8.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:



1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 kamers voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en er voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.
- d. van de regels in dit plan ten behoeve van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw bij een woning als afhankelijke woonruimte, mits:
1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. de ontheffing niet meer dan één keer verleend wordt per woning;
 4. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van belangen van belanghebbenden;
 5. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
 6. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.

5.1 Intrekking ontheffing

Burgemeester en wethouders trekkende in-gevolge artikel 8.5 onder d verleende ontheffing in indien de bij de ontheffing 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 vrijstelling pas ingetrokken nadat beiden het bijgebouw hebben verlaten.

Legenda: kavel 23 Kavelpaspoort

	kavel
	bouwvlak
	zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE: 461 m²

BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 212 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 172 m²
- maximale goothoogte: 6 m
- maximale nokhoogte: 10 m

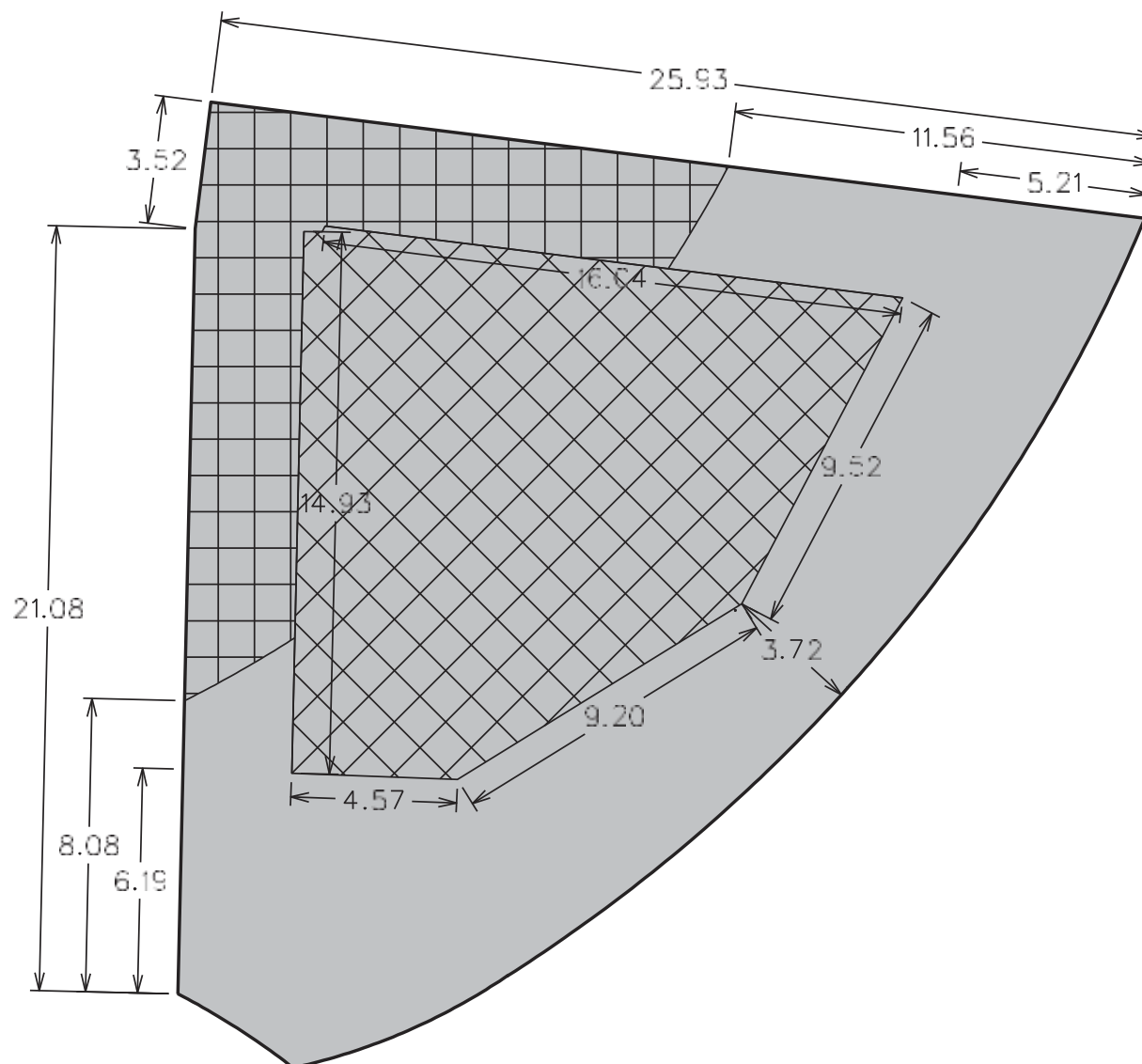
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen (resterend) bouwvlak, en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m

OVERIG

- * twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

maatvoering in meters



Legenda:

kavel 24

Kavelpaspoort



430 m2

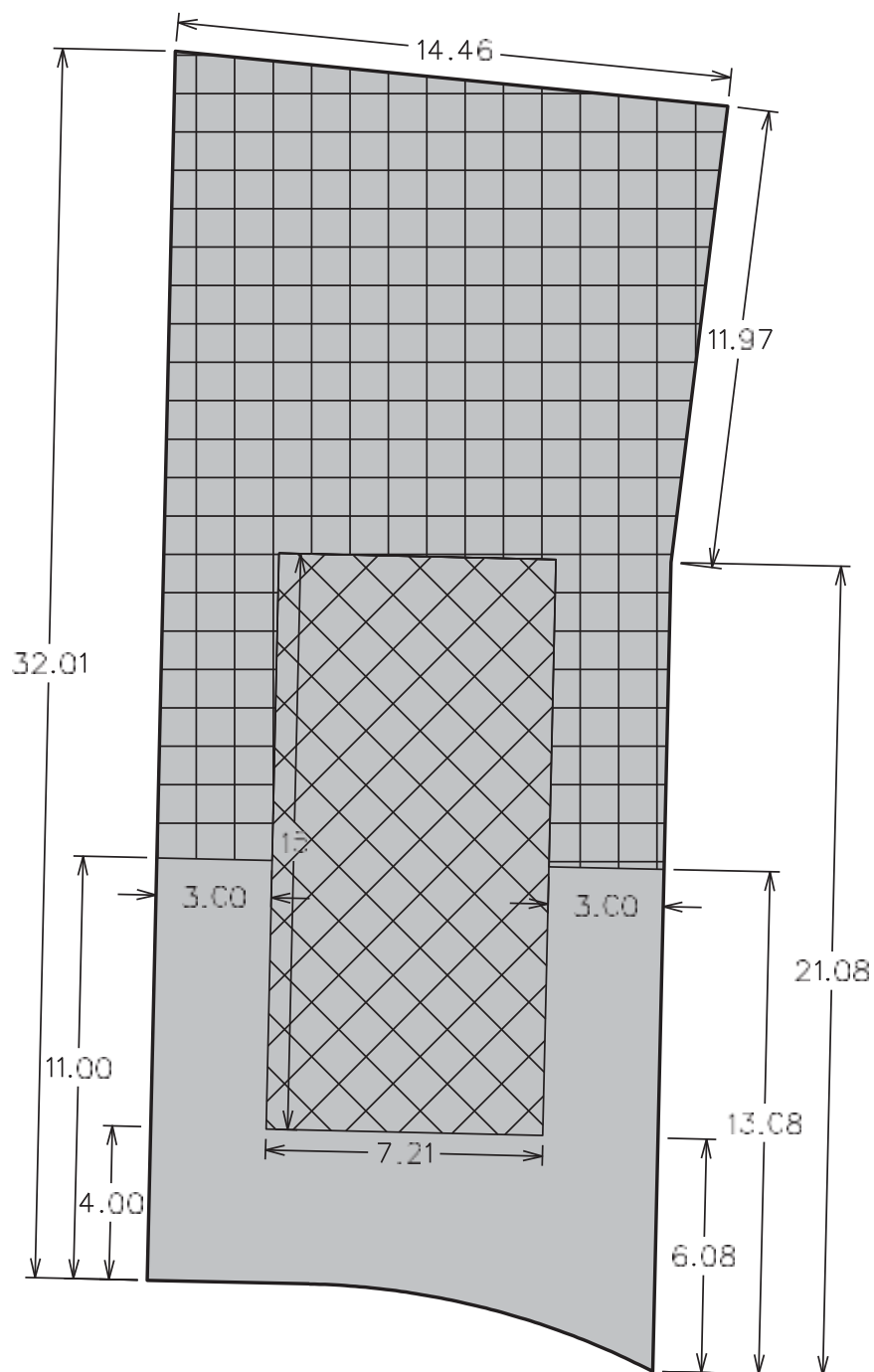
- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 206 m²

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 87 m²
- maximale goothoogte: 6 m
- maximale nokhoogte: 10 m

- binnen (resterend) bouwvlak, en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m

* twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
(een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

maatvoering in meters



Legenda: kavel 41 (2-onder-1-kap) Kavelpaspoort



kavel



bouwvlak



zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE: 271 m²

BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 148 m²

HOOFDEGBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 84 m²
- maximale goothoogte: 6 m
- maximale nokhoogte: 10 m

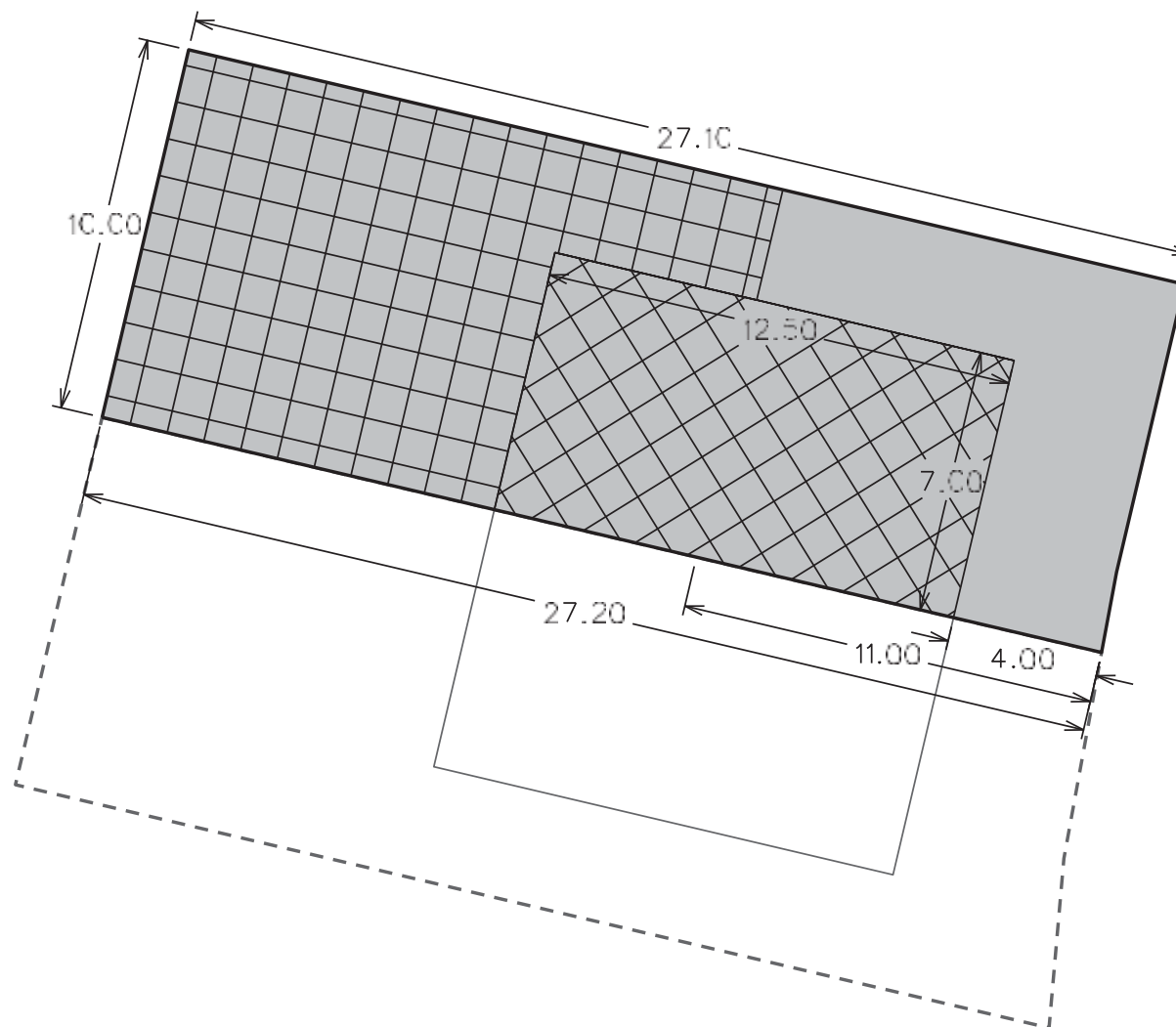
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen (resterend) bouwvlak, en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m

OVERIG

- * twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

maatvoering in meters



kavel 42 (2-onder-1-kap) Kavelpaspoort

Legenda:

kavel

bouwwlak

zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE: 275 m²

BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 150 m²

HOOFDGEBOUW:

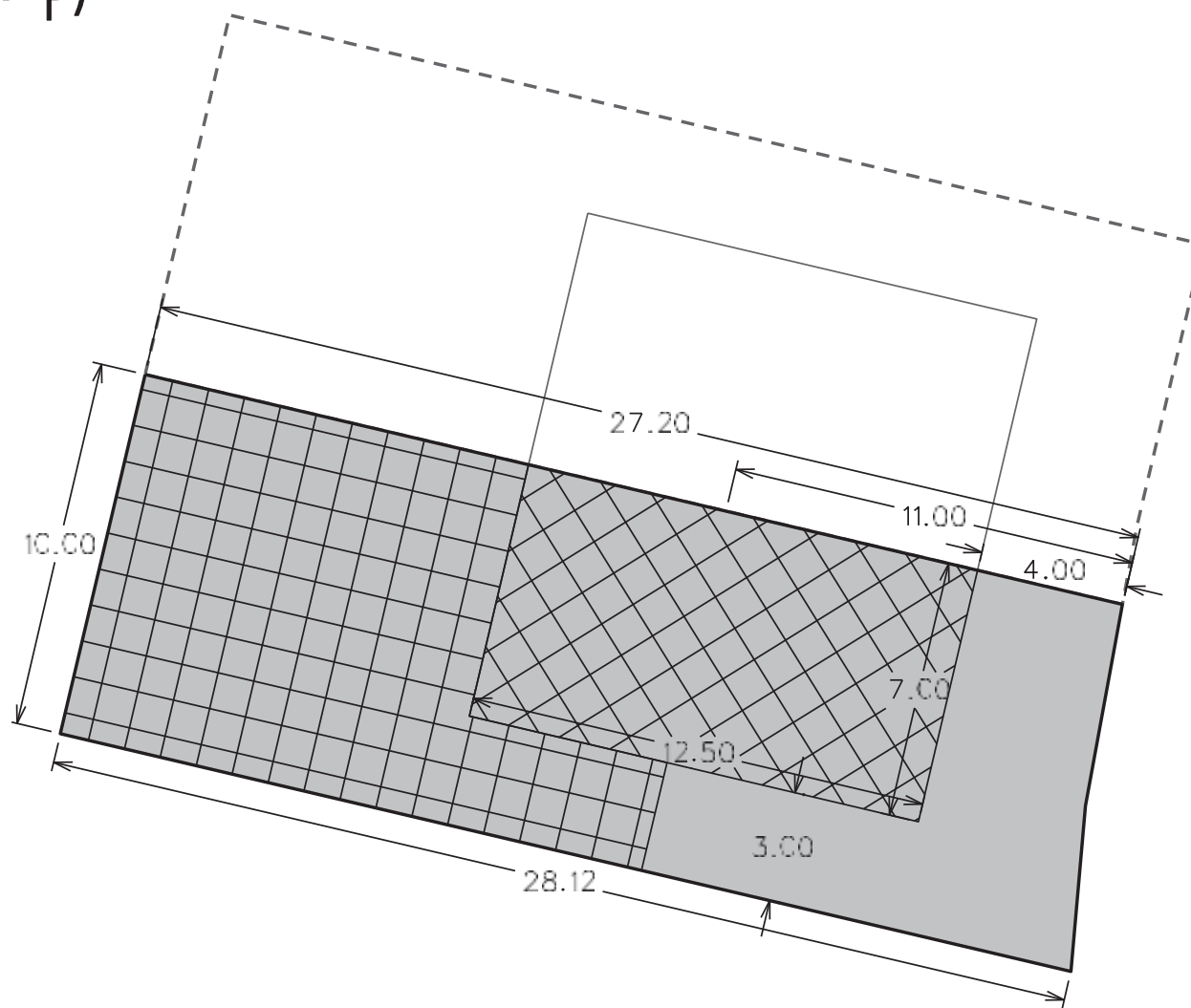
- alleen binnen bouwwlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 84 m²
- maximale goothoogte: 6 m
- maximale nokhoogte: 10 m

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen (resterend) bouwwlak, en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m

OVERIG

* twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
(een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)



maatvoering in meters

Legenda:

kavel 53 (2-onder-1-kap) Kavelpaspoort



kavel



bouwvlak



zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKE: 272 m²

BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 150 m²

HOOFDEGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 84 m²
- maximale goothoogte: 6 m
- maximale nokhoogte: 10 m

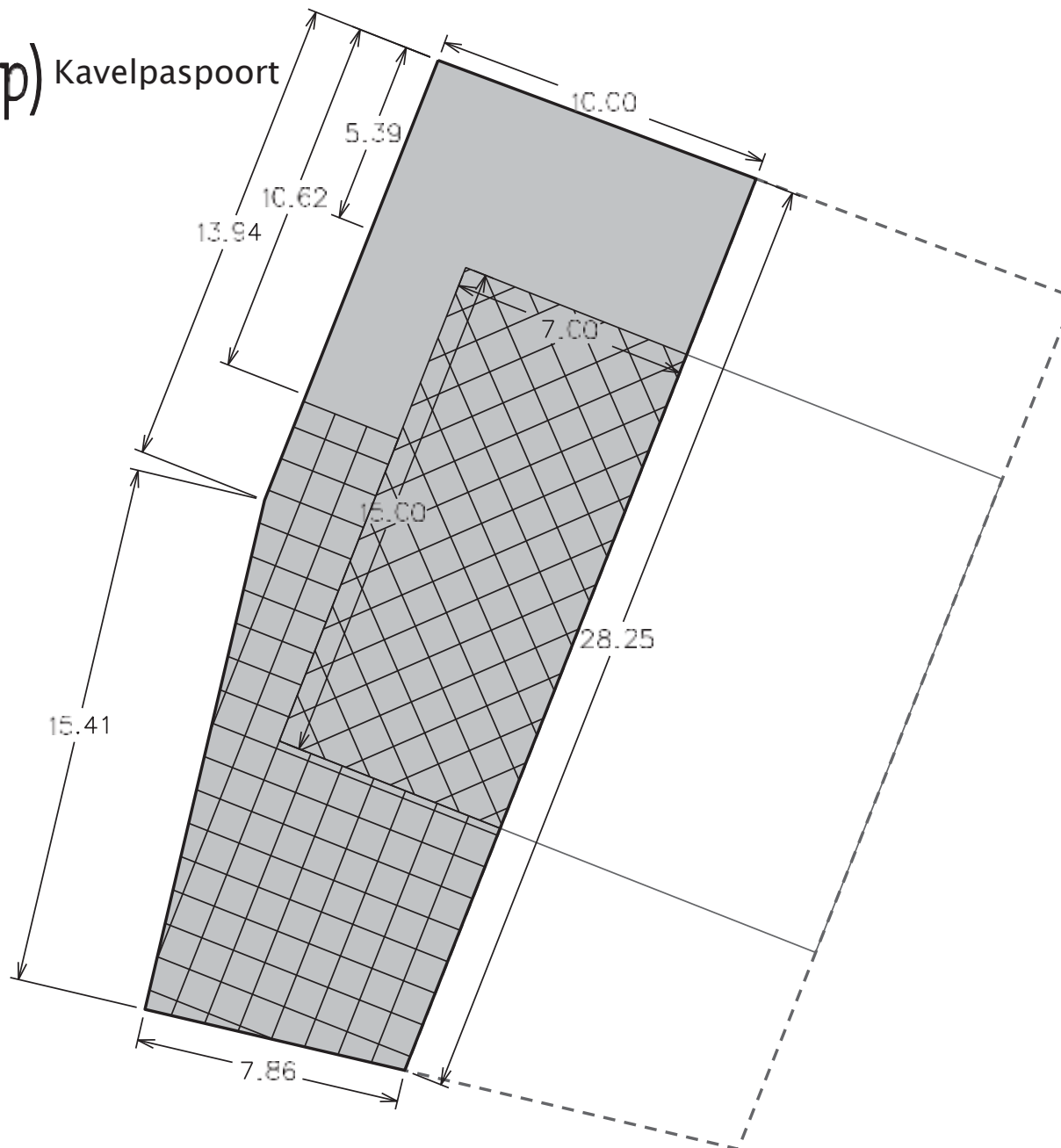
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen (resterend) bouwvlak, en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m

OVERIG

- * twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

maatvoering in meters



kavel 54 (2-onder-1-kap) Kavelpaspoort

Legenda:

	kavel
	bouwvlak
	zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE:	276 m²
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN	

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 150 m²

HOOFDEGBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 84 m²
- maximale goothoogte: 6 m
- maximale nokhoogte: 10 m

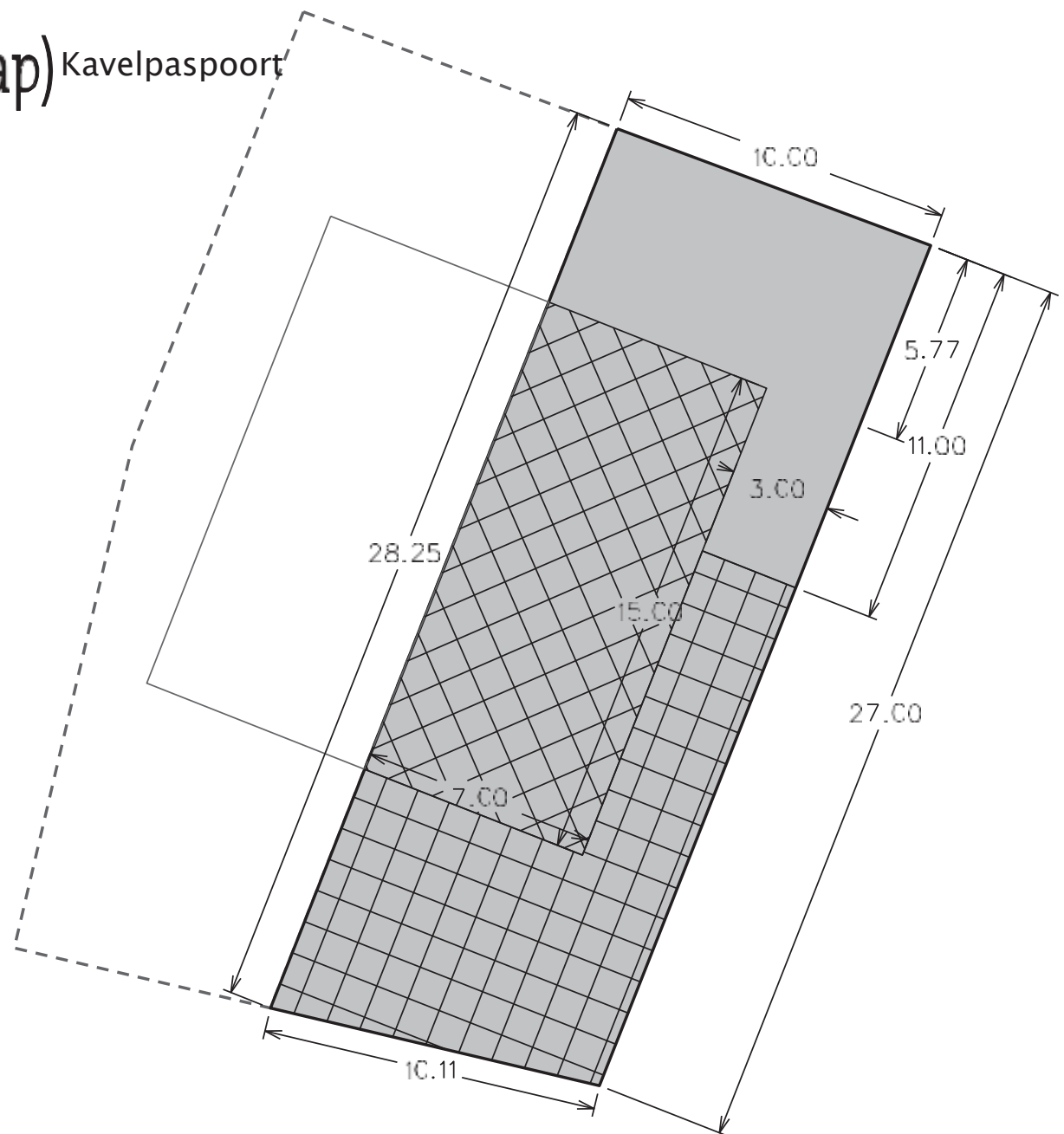
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen (resterend) bouwvlak, en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m

OVERIG

- * twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

maatvoering in meters



Legenda: kavel 67 Kavelpaspoort



kavel



bouwvlak



zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE: 405 m²
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 201 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 147 m²
- maximale goothoogte: 6 m
- maximale nokhoogte: 10 m

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

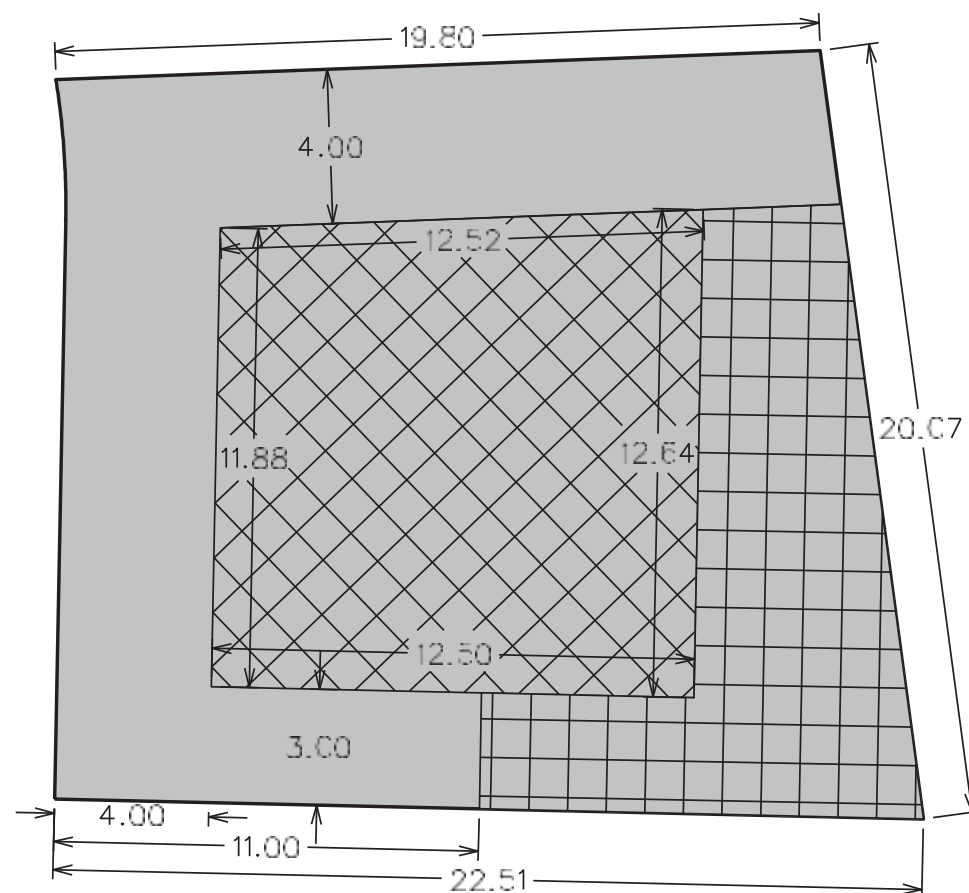
- binnen (resterend) bouwvlak, en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m

OVERIG:

- * twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
 (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

maatvoering in meters

Teekenhof



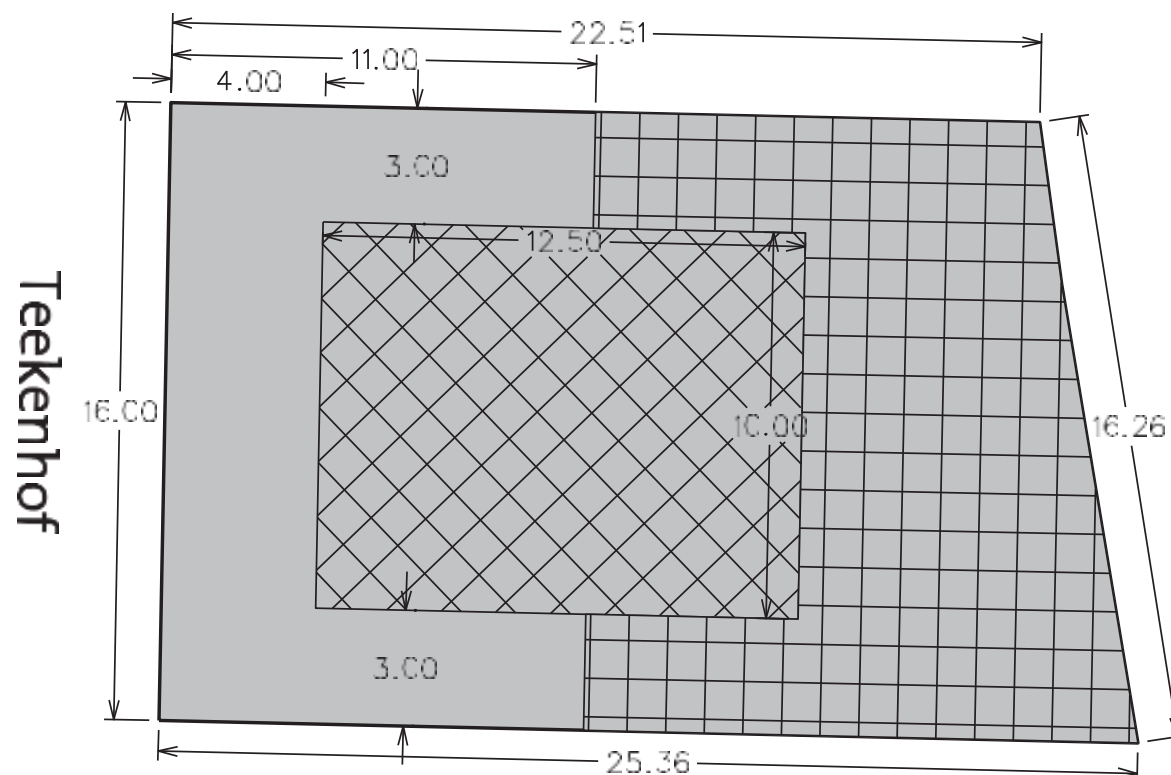
kavel 68 Kavelpaspoort

Legenda:

	kavel
	bouwvlak
	zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE:	382 m²
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN	
ALGEMEEN:	
- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 190 m ²	
HOOFDGEBOUW:	
- alleen binnen bouwvlak;	
- maximaal 12 meter diep;	
- maximale oppervlakte: 120 m ²	
- maximale goothoogte: 6 m	
- maximale nokhoogte: 10 m	
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:	
- binnen (resterend) bouwvlak, en	
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m ²	
- maximale goothoogte: 3,5 m	
- maximale nokhoogte: 4,5 m	
OVERIG:	
* twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)	

maatvoering in meters



Legenda: kavel 69 Kavelpaspoort



kavel



bouwvlak



zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE: 402 m²
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 200 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 108 m²
- maximale goothoogte: 6 m
- maximale nokhoogte: 10 m

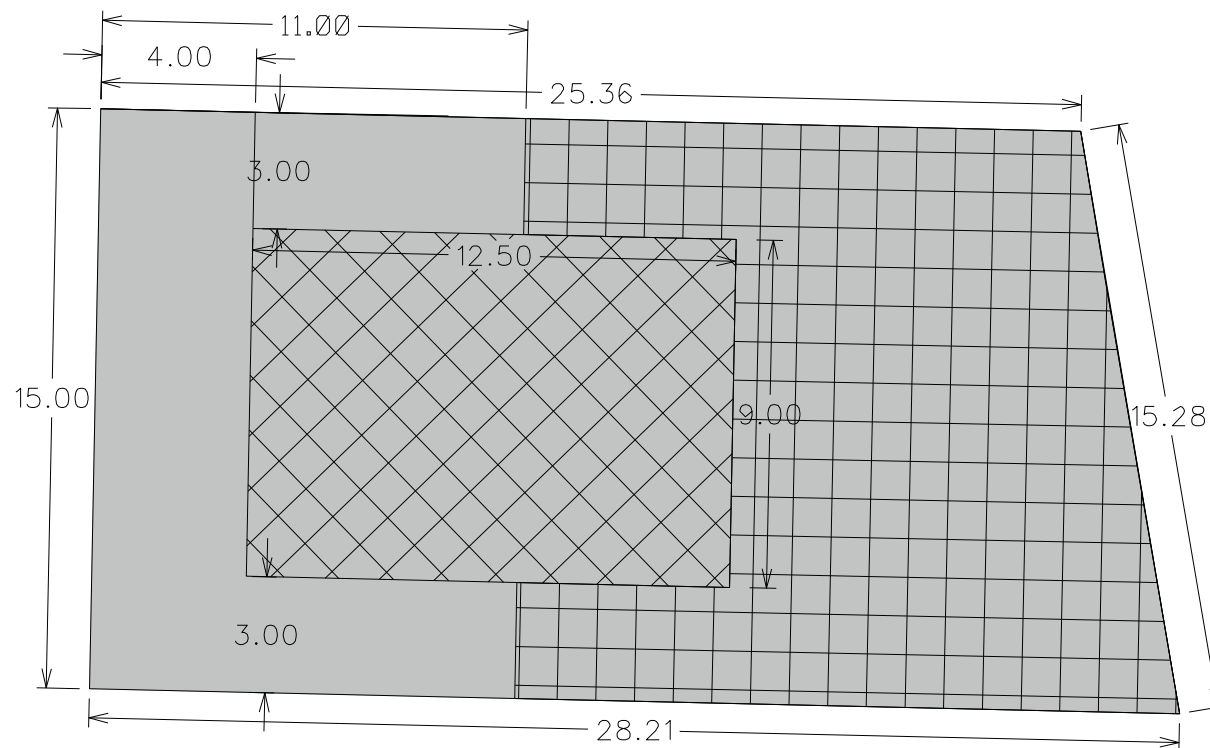
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen (resterend) bouwvlak, en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m

OVERIG

- * twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
 (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

maatvoering in meters



Legenda: kavel 70 Kavelpaspoort



kavel



bouwvlak



zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE: 469 m²

BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 203 m²

HOOFDEGBOUW:

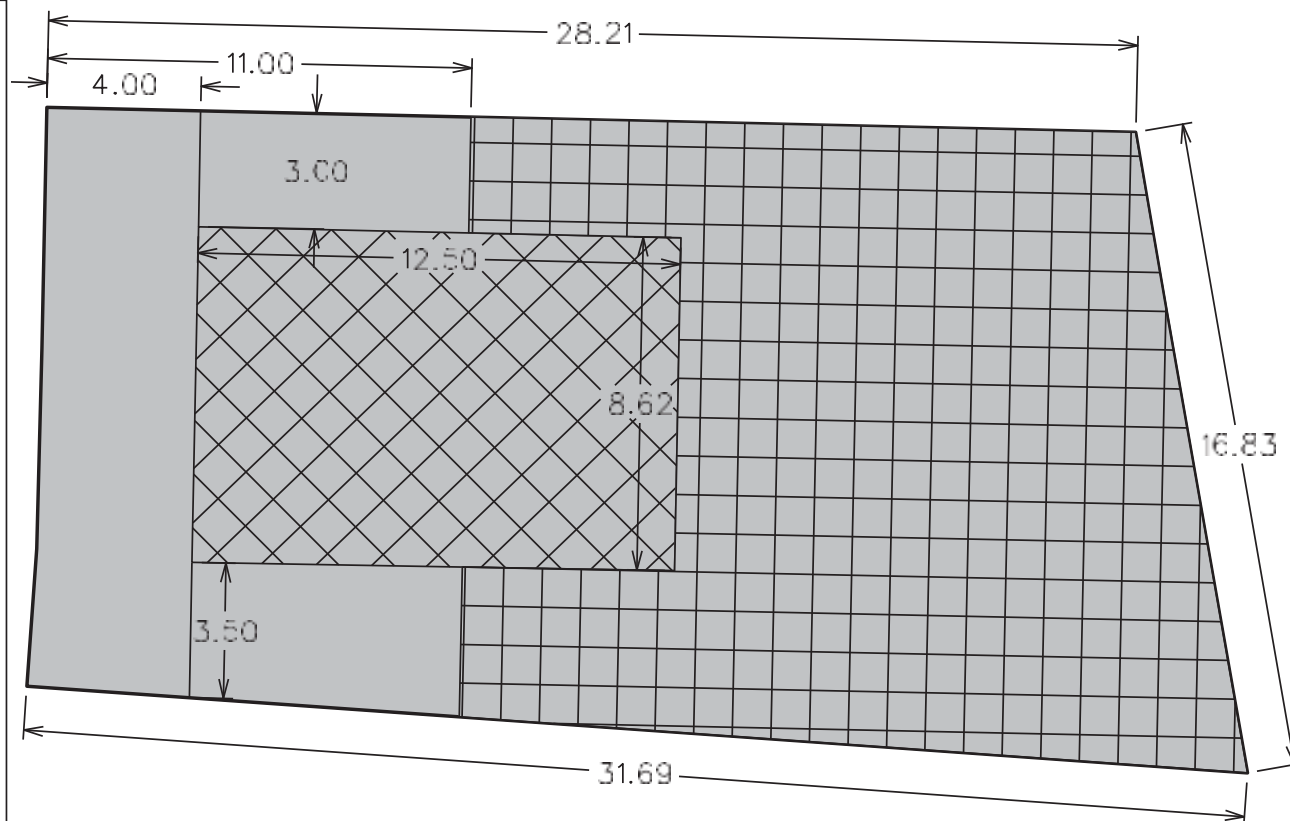
- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 103 m²
- maximale goothoogte: 6 m
- maximale nokhoogte: 10 m

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen (resterend) bouwvlak, en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m

OVERIG:

- * twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)



maatvoering in meters

beeldkwaliteitsplan Herpen, Wilgendaal 2008

26 maart 2009 vaststelling



INHOUD

1.	INLEIDING	60
2.	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	61
3.	BEELDKWALITEITSVISIE	63
4.	BEELDKWALITEITSREGELS BEBOUWING	65
5.	BEELDKWALITEITSREGELS OPENBARE RUIMTE	72
6.	INSPRAAK	78

1. INLEIDING

Met het bestemmingsplan “Herpen, Wilgendaal 2008” wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt ten westen van de bebouwde kern van Herpen.

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 is vastgesteld door de gemeenteraad en maakt, als aanvulling, onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota (het gedeelte ten aanzien van architectuur). Het gebiedscriterium “G3; boerenerven – agrarisch buitengebied” wordt binnen het plangebied vervangen door “W8; thematische uitbreidingswijk”.

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.

De gemeentelijke stedenbouwkundige en een coördinerend architect 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 Herpen) 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.

2. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Een uitgebreide verantwoording voor de verkavelingopzet is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Kort samengevat kan het ontwerp voor de nieuwe woonbuurt als volgt worden getypeerd. Sprake is van een 'losse' ordening van woningen binnen een wat formeler stratenpatroon. Voor het stratenpatroon is de bestaande wegenstructuur in het gebied als basis genomen en verder verfijnd.

Een grote, groene ruimte brengt 'lucht' tussen de nieuwe buurt en de bestaande bebouwde kern, zonder dat de nieuwe buurt daarmee een op zichzelf staand element wordt. Door de aanwezigheid van deze relatief open ruimte en door het open einde van de straten ontstaan er (zicht)relaties tussen de nieuwe woonbuurt en het aangrenzende landschap.

De woonstraten delen het plangebied op in vijf bouwblokken. In elk bouwblok is een mengeling voorzien van vrijstaande, halfvrijstaande en aangebouwde woningen van één à twee bouwlagen met kap. De woningen worden niet in een strakke rooilijn gebouwd, maar enigszins verspringend ten opzichte van elkaar.

Aan de zuidzijde van het plangebied is een aantal (half)vrijstaande woningen voorzien. Deze woningen, die aansluiten op de woningen uit Wilgendaal fase 1, vormen de zuidelijke entree van de nieuwe buurt.

Bijzondere bebouwing is gekoppeld aan de grote, groene ruimte aan de oostzijde van het plan. Rondom drie collectieve erven is hier, aan het Gepkespad, een aantal 'hoeves' gepland. Door de positionering in het 'open veld' dragen de complexen bij aan de herkenbaarheid en oriëntatie binnen de buurt. Daarnaast wordt het Gepkespad hiermee als historische structuur binnen Herpen opgewaardeerd.

Uitgangspunt is om geparkeerde auto's niet het beeld van de openbare ruimte te laten overheersen. Parkeren kan voor een belangrijk deel plaatsvinden op eigen terrein (bij vrijstaande, halfvrijstaande woningen en bij een aantal hoekwoningen). Daarnaast zijn voor de rijwoningen geconcentreerde parkeerplekken voorzien tussen of achter de woningen. Parkeren aan de straat wordt niet uitgesloten, maar wel wordt voorkomen dat auto's het straatbeeld (in negatieve zin) domineren.





stedebouwkundig verkavelingsplan

3. BEELDKWALITEITSVISIE

Voor Wilgendaal wordt een dorps karakter nagestreefd, zoals ook verwoord is in het Dorpsplan Herpen: *“Gestreefd wordt naar een zo dorps mogelijk karakter van de nieuwe in- of uitbreidingen. Beoogd wordt de kleinschaligheid van de nieuwbouw, de sobere en informele inrichting van de openbare ruimte, de verwevenheid met het landschap en de diversiteit aan woningen”.*

In het stedenbouwkundig plan zijn diverse ‘principes’ van dorps bouwen reeds verwerkt:

- De nieuwe buurt is kleinschalig opgezet, aansluitend op de karakteristiek van Herpen;
- Er zijn onbebouwde plekken gehandhaafd, die ‘lucht’ brengen in de bebouwingsstructuur;
- Straten hebben een open einde gekregen met zicht op het aangrenzende landschap (met name richting de groenzones aan de westzijde en aan de noordzijde);
- Kavelgrootten en woningtypen zijn zo afgewisseld dat er ruimte zit tussen de woningen;

Om de gewenste dorpse sfeer te bereiken is het van belang om – aanvullend op het stedenbouwkundig plan – een aantal typisch dorpse kenmerken óók terug te laten komen in de bebouwing en de positionering ervan:

- Afwisseling in bouwbloklengtes, bouwmassa’s, rooilijnen, goot- en nokhoogten en nokrichtingen;
- Gebruik van kappen (de kap speelt een prominente rol);
- Garages ondergeschikt in het beeld (ondergeschikte bouwmassa op ruime afstand achter de voorgevel van de woning);
- Hoofzakelijk gebruik van ‘natuurlijke’ kleuren en materialen.

Het streven naar een dorpse sfeer betekent niet dat er geen gebruik kan worden gemaakt van eigentijdse vormen, materialen en details. Het is juist niet de bedoeling om op voorhand te veel beperkende ontwerpregels op te leggen die een eigentijdse interpretatie van het dorpse karakter in de weg staan. Het beeldkwaliteitsplan dient namelijk vooral ter inspiratie en begeleiding van de planontwikkeling.

De keuze voor een sterke mix van woningtypen – hetgeen ook kenmerkend is voor een dorp – heeft tot gevolg dat



onbebouwde plekken brengen ‘lucht’ in de bebouwingsstructuur



straten hebben open einde gekregen met zicht op landschap



ruimte tussen woningen door afwisseling kavelgrootten en woningtypen

eenzelfde woningtype op verschillende plekken binnen een bouwblok kan voorkomen én dat er per bouwblok verschillende architecten/opdrachtgevers bouwplannen zullen ontwikkelen. Dit sluit aan bij de gewenste (dorpse) variatie in het beeld. Afstemming in materiaal- en kleurgebruik moet leiden tot een zekere mate van eenheid binnen de 'verzameling' van individuele woningen.

Water vormt een belangrijk beeldaspect binnen Wilgendaal. Het regenwater binnende openbare ruimte wordt oppervlakkig ingezameld en opgevangen in binnen de woonbuurt aanwezige sloten en bergingsvijvers aan de rand. Op particulier terrein brengen eigenaren schoon regenwater zelf in het milieu, bij voorkeur door het zichtbaar te infiltreren. Om overlast te voorkomen kan bij hevige regen oppervlakkig worden afgevoerd naar openbaar gebied. Aan deze afvoer worden voorwaarden gesteld.



vogelvlucht impressie

4. BEELDKWALITEITSREGELS BEBOUWING

Met betrekking tot de beeldkwaliteitsregels is de bebouwing binnen de buurt onderverdeeld in twee groepen. De bouwblokken en de bebouwing aan de zuidelijke entree kunnen opgevat worden als een ruimtelijk geheel en daarmee als één beeldgroep. In het stedenbouwkundig plan zijn de 'hoeves' opgevat als bijzondere elementen, waarvan een specifieke doorvertaling in het (architectonische) beeld gewenst is.

Bouwblokken en zuidelijke entree

- *welstandsniveau*
Voor het hele plangebied geldt welstandsniveau 1 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 aanvaardbaar. 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.
- *situering*
Er moet sprake zijn van een wisselende rooilijn met – afhankelijk van de lengte van de straat – circa 2 tot 4 rooilijnposities en richtingen per straatwand.
Bij de bouwaanvraag wordt in overleg met de gemeentelijke supervisor de rooilijn per kavel vastgelegd. Deze moet binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gesitueerd.
- *bouwmassa*
De woningen hebben overwegend een horizontaal karakter. Alle woningen zijn enkelvoudige, gekapte hoofd volumes waaraan elementen als een dwarsbeuk, dakkapel, erker of uitbouw zijn toegevoegd.



twee beeldgroepen



beeldgroep: bouwblokken en zuidelijke entree



mix van woningtypes en variërende voorgevellijn



hoekwoning met dubbele oriëntatie; zijgevel met voordeur en bijgebouw met ramen (woonfunctie)



duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen



woningen met flinke kappen en dakramen/-kapellen



halfvrijstaande woningen met asymmetrische gevel



hoekwoning met dubbele orientatie; zijgevel met erker

Daarnaast is er sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen.

- *architectuur*

De architectuur van de nieuwbouw moet passen bij het dorpse omgeving. Sprake moet zijn van een hedendaagse/eigentijdse vertaling van de gebiedseigen, dorpse bebouwing. Historiserend bouwen is uitgesloten.

- *kappen*

Alle woningen moeten worden voorzien van 'volwaardige' kappen zoals zadeldaken, schilddaken en mansardekappen. Platte daken en lessenaardaken zijn vanwege de stedelijke uitstraling niet toegestaan.

De grote 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 ondersteunt het dorpse karakter. De goothoogte is overwegend laag. Een lagere gootlijn dan de op de plankaart aangeduide maximum goothoogte zal veelal worden nagestreefd om het dorpse karakter te benadrukken. Door toepassing van dakkapellen (die overigens geen afbreuk mogen doen aan de hoofdvorm van de kap) ontstaat de mogelijkheid om de kap optimaal als woonruimte te benutten.

- *gevelbeeld*

Sprake moet zijn van individuele bebouwing. Ook halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen moeten als één woning (één geheel) worden vormgegeven.

Bij de halfvrijstaande woningen heeft een asymmetrische gevel in dit verband de voorkeur. Bij de aaneengebouwde woningen (er mogen maximaal 5 woningen aaneengebouwd worden) moet sprake zijn van een gebouw met een kopeneinde. Het kopiëren / 'stem-pelen' van eenzelfde standaard (rijwoning) gevel (wat in principe eindeloos zou kunnen worden doorgezet) is niet aanvaardbaar.

Bij de woningen op hoeksituaties (ook bij de entree van de parkeerkoffers en het achtererf) moet de dubbele oriëntatie in de gevel tot uiting worden gebracht, door bijvoorbeeld het plaatsen van de voordeur of een erker in de kopgevel.

- *kleur en materiaalgebruik*

Als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen in een donkere, bruine/bruinrode kleur voorgeschreven. Een combinatie met hout is eventueel mogelijk.

Voor de kozijnen en deuren dient bij voorkeur hout te worden toegepast. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. Een goede detaillering speelt hierbij een belangrijke rol.

Voor de daken wordt uitgegaan van donkere, blauwe/grijze keramische pannen. Uitgesproken glanzende (bv. geglazuurde) pannen zijn niet toegestaan.

In overleg met de supervisor is afwijking van het basismateriaal (incidenteel) mogelijk om het dorpse karakter te ondersteunen. Daarbij kan gedacht worden aan toepassing van wit gekeimde gevels, oranje dakpannen, een rieten kap, etc.

- *duurzaam bouwen*

De doelstellingen uit het vigerende, regionale covenant duurzaam bouwen kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het covenant is verwoord.

Bijkeukens en tochtportalen (als 'buffer' tussen binen en buiten) vormen een praktisch, dorps voorbeeld van duurzaam bouwen.

- *bijgebouwen*

De bijgebouwen zijn in hoogte en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

- *regenwater*

Het infiltreren (en bij hevige regen afvoeren) van regenwater moet bij voorkeur zichtbaar worden gemaakt bij zowel de woning als de tuin.

Gedacht kan worden aan het realiseren van een grindkoffer of andere infiltratievoorziening of aan een flinke dakoverstek zodat dakgootloos gebouwd kan worden.



gevels: donkere, bruine/bruinrode baksteen



gevels: donkere baksteen; dak: donkere pannen



rieten kap



bijgebouwen, ondergeschikt aan het hoofdgebouw



zichtbaar infiltreren van regenwater op eigen terrein



hagen als erfafscheiding



schutting in combinatie met haag als erfafscheiding



parkeren op eigen terrein en in de berm



parkeren op het achtererf



parkeren in een parkeerkoffer

- *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, beuk etc.).

Ook bij de parkeerkoffers en parkeren op het binnenterrein / achtererf is sprake van een openbare ruimte. Ook hier moeten hagen worden toegepast. Omwille van de privacy is een schutting in combinatie met een haag aan de openbare zijde hier eveneens een optie.

- *parkeren*

Voor (half)vrijstaande woningen wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen op eigen terrein (oprit van minimaal 1,1 m diep). Ook bij een aantal eindwoningen van de rijwoningen kunnen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Voor de rijwoningen moet een op de locatie afgestemde parkeeroplossing worden gerealiseerd. Het parkeren vindt plaats binnen het bouwblok in de vorm van parkeerkoffers en op een binnenterrein dan wel op het achtererf via een achterontsluiting. Het parkeren van auto's in de voortuin wordt niet toegestaan.

Het overige parkeren kan in de berm naast de rijbaan plaatsvinden.

'Hoeves'

- *welstandsniveau*
Voor het hele plangebied geldt welstandsniveau 1 uit de welstandsnota gemeente Oss.
- *algemeen*
De 'hoeves' vormen bijzondere bebouwingselementen binnen het plan, die bijdragen aan de herkenbaarheid en oriëntatie binnen de buurt. De 'hoeves' en de langgerekte groenzone zorgen voor een ruimtelijke wisselwerking. De groenzone vormt een 'open, vrij veld' waarbinnen de uitstraling van de 'hoeves' wordt versterkt. Anderzijds zorgen de 'hoeves' voor een nonchalante afbakening van de groenzone. Om deze wisselwerking te optimaliseren dient aandacht te worden besteed aan het ontwerp van de woningen en de inrichting van het 'erf'.

De positie van de bebouwing is specifiek vastgelegd (middels bouwvlakken in het bestemmingsplan). De woningen liggen op enige afstand van de straat ('t Gepkespad) zodat een collectief voorerf ontstaat. Op dit erf moet het parkeren en een gezamenlijk bijgebouw voor de woningen worden ondergebracht. Ook worden vanaf dit erf de woningen ontsloten.
- *bouwmassa*
De bouwmassa van de woningen moet de uitstraling van een 'hoeve', boerderij of schuur hebben. De (belijning van de) bebouwing heeft een sterk horizontaal karakter. De verhouding tussen dakvlak en gevel is daarbij van belang; sprake moet zijn van een relatief lage gootlijn en een flinke kap.
Aan de achterzijde dient, geïntegreerd in de bouwmassa, ook een buitenruimte (een veranda) te worden opgenomen, vanaf waar de bewoners uitzicht hebben over de aangrenzende groenzone.



beeldgroep: 'hoeves'



situering hoeves aan centrale groenzone



schuurachtige bouwmassa met veranda geïntegreerd in de bouwmassa



flinke kap, lage gootlijn



toepassing hout, baksteen en riet

- architectuur*

De architectuur van de 'hoeves' moet eenvoudig, terughoudend, ingetogen en eigentijds zijn. Vooral de eenvoudige basisvorm moet tot uitdrukking worden gebracht.

Een letterlijke architectonische interpretatie van een hoeve is niet gewenst. Het is niet de bedoeling om een op een echte (historische) hoeve gelijkend gebouw te ontwerpen.
- kappen*

De 'hoeves' moeten worden voorzien van een flinke kap, kloek van vormen met een lage gootlijn. De grote kappen bepalen in belangrijke mate het beeld vanaf de groenzone. Om de stoere hoofdvorm van de dakvlakken niet te verdoezelen zijn dakkapellen niet toegestaan. Om een functioneel gebruik van de kap mogelijk te maken zijn dakramen en eventueel uitsneden (die geen afbreuk doen aan de hoofdvorm van de kap) ten behoeve van een dakterras wel mogelijk.
- gevelbeeld*

Elke 'hoeve' moet als één geheel worden vormgegeven; een gebouw met een kop en een eind, waarbinnen meerdere woningen zijn ondergebracht. Een standaard riwoning is hier niet wenselijk.
- kleur en materiaalgebruik*

Als basismateriaal voor de gevels wordt in principe baksteen in een donkere (bruine of rode) kleur voorgeschreven, al dan niet in combinatie met hout. Andere (moderne) materialen worden echter niet bij voorbaat uitgesloten. Mits ze geen afbreuk doen aan het gewenste architectonische beeld, is toepassing ervan mogelijk. Ook voor de kozijnen en deuren worden niet bij voorbaat materialen uitgesloten. Ingetogen kleuren dienen te fungeren als basis. Accenten in felle kleuren zijn mogelijk.

Voordedaken wordt uitgegaan van keramische dakpannen, geen glanzende (bv. geglazuurde) of riet. Een combinatie met andere (moderne) materialen (bv. zink) is ook mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan het ingetogen beeld.

- duurzaam bouwen*

De doelstellingen uit het vigerende, regionale covenant duurzaam bouwen kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het covenant is verwoord.
- bijgebouwen*

Per erf is één gezamenlijk bijgebouw toegestaan. Het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en heeft de uitstraling van een 'schuurtje' bij de 'hoeve'.
- regenwater*

Het infiltreren (en bij hevige regen afvoeren) van regenwater moet bij voorkeur zichtbaar worden gemaakt bij zowel de woning als de tuin.

Gedacht kan worden aan het realiseren van een grindkoffer of andere infiltratievoorziening of aan een flinke dakoverstek zodat dakgootloos gebouwd kan worden.
- erfafscheidingen*

Aan de zijde van 't Gepkespad moet het erf worden begrensd met een haag van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, beuk etc.).

Aan de zijden waar het erf grenst aan de groene zone is een informelere begrenzing voorzien. Door het hoogteverschil (wellicht in combinatie met een sloot) ontstaat al een natuurlijke begrenzing. Door de aanplant van boschages wordt dit versterkt. Er ontstaat een beschutte plek waarbij de bebouwing gedeeltelijk opgaat in het groen. Hinderlijke inkijk bij de woningen wordt voorkomen terwijl er wel voldoende uitzicht over de groenzone resteert vanuit de woningen.
- parkeren*

Ophet erf wordt een collectieve parkeervoorziening gerealiseerd. Deze moet (door vormgeving en materialisering) ogen als een (logisch) onderdeel van het erf en niet al te nadrukkelijk als een parkeerplaats.



één gezamenlijk bijgebouw, ondergeschikt aan hoofdgebouw



haag als erfafscheiding aan zijde Gepkespad



hoogteverschil en sloot vormt natuurlijke begrenzing tussen erf 'hoeve' en groenzone



erf met parkeren

5. BEELDKWALITEITSREGELS OPENBARE RUIMTE

Bij dorpen hoort een informele inrichting van de openbare ruimte; eenvoudige straten en bijzondere – vaak toevallig ontstane – plekken. In het plangebied worden eenvoudige materialen toegepast die de dorpse sfeer versterken:

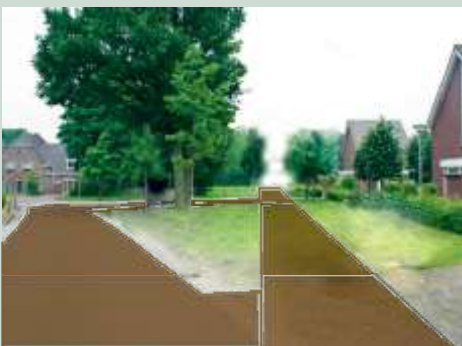
De openbare ruimte van het plan Wilgendaal kan worden onderverdeeld in groengebieden, straten en parkeererven. De straten kunnen worden onderverdeeld in een buurtstraat en woonstraten. Bij de groengebieden kan nog een verdere onderverdeling gemaakt worden in de entrees, de centrale groenzone en de groenzone ten westen van de woonbuurt.

Groengebieden - entrees

- algemeen*
Via de entrees wordt Wilgendaal aangehaakt op het bestaande stratenpatroon, aan de zuidzijde op de Broekstraat en aan de noordzijde op de Wilgendaal / Waterstraat.
Beide entrees worden gemarkeerd door een verbijzondering van de kruising. Aan de noordzijde zit een lichteknik in de weg, die zicht biedt op de groenzone en de buurt. Bij de entree aan de zuidzijde wordt een nieuwe straat toegevoegd waardoor een groene driehoek ontstaat. De bestaande solitaire boom wordt gehandhaafd. De entree vanaf de Broekstraat loopt bovendien nog verder door. De (bestaande aanzet van de) Teekenhof wordt doorgetrokken en aangesloten op het Kerkpad. Het deel ten westen van deze straat blijft onbebouwd. Hierdoor ontstaat een open, groene entree van de nieuwe woonbuurt met een fraai doorzicht vanaf de Broekstraat.
- inrichting en materiaalgebruik*
De bestaande (formele, strakke) inrichting van het terrein, te weten een grasveld met aan de westzijde een fraaie groensingel, voldoet in grote mate aan het gewenste beeld. Indien er een afscherming tussen grasveld en rijbaan wenselijk wordt geacht, dient deze in de vorm van een haag van een inheemse soort (van max. 1 m hoog) te worden uitgevoerd.



zuidelijke entree



zuidelijke entree - impressie



groenzone naast Teekenhof

Groengebieden – centrale groenzone

- *algemeen*

Deze open groenzone vormt een centrale plek met betekenis voor zowel de nieuwe buurt als de bestaande buurten. Allerlei bestaande en nieuwe straatengrenzen aan deze ruimte óf komen eropuit. De ruimte biedt (zicht)relaties tussen de woonbuurten en het aangrenzende landschap ten noorden en ten westen van Wilgendaal. Ook worden door deze open ruimte de aan het Gepkespad geprojecteerde 'hoeves' verbijzonderd.

Binnen de groenzone kunnen diverse speelplekken als trapveldjes, speelterreintjes en mogelijk een dierenweide een plek krijgen.

- *inrichting en materiaalgebruik*

De groenzone komt enigszins lager te liggen dan het aangrenzende maaiveld. De in oost-westrichting lopende langzaam verkeersroutes liggen op maaiveldniveau en verdelen de groenzone zo in een paar grasvelden.

Door de verlaagde ligging wordt de ruimtelijke werking van de groenzone vergroot; het wordt een herkenbaar, op zichzelf staand element. Ook zorgt de verlaagde ligging op natuurlijke wijze voor enige 'beschutting' van de speelplekken.

De ruimte kent een informele, losse groeninrichting. Het centrale deel bestaat uit grasvelden, die omwille van het zicht en het gebruik vrij worden gehouden van beplanting. De randen van de groenzone, gevormd door de taluds, kunnen met boomgroepen en bosschages worden geaccentueerd. Afhankelijk van het nog nader uit te werken waterhuishoudingssysteem, kunnen wellicht ook sloten aan de randen van de grasvelden worden opgenomen.

Eventueel meubilair en speeltoestellen moeten in natuurlijke materialen en kleuren worden uitgevoerd.



groenzone, centrale plek tussen bestaande kern en nieuwe buurt



verlaagd aangelegde groenzone



speeltoestellen in natuurlijke materialen en kleuren



groenzone, robuuste buffer tussen snelweg en nieuwe woonbuurt



avontuurlijke speelplek voor jongeren



groenzone met natuurlijk, halfopen, nat karakter



ruige grasvelden met kruidenmengsel



natuurlijk paden

Groengebieden – groenzone ten westen van woonbuurt

- algemeen*

Ten westen van de nieuwe woonbuurt is een groenzone voorzien die een robuuste buffer tussen snelweg en woonbuurt moet gaan vormen. Ook speelt de zone een belangrijke rol in de waterhuishouding van de buurt. Verder is hier een doorgaand wandelpad gepland dat deel uitmaakt van het "Rondje Herpen".

Voor deze groenzone wordt een natuurlijke, ruige sfeer nagestreefd. Dit in tegenstelling tot de overige groenzones, die een gecultiveerdere inrichting krijgen. In ruimtelijk en ecologisch opzicht moet de zone een eenheid gaan vormen met de zone langs de Hertogswetering.

De groenzone kan bovendien fungeren als een wat ruigere, avontuurlijke speelplek (struingroen) voor jongeren.

- inrichting en materiaalgebruik*

De groenzone krijgt een natuurlijke, halfopen inrichting met een nat karakter. Ruige grasvelden met kruidenmengsel bepalen in belangrijke mate het beeld. Ook zijn er diverse sloten, poelen en waterpartijen voorzien. Deze maken de natte grondslag van het gebied zichtbaar en bovendien wordt hier het schone regenwater uit de nieuwe buurt (voor een deel) geborgen.

Boomgroepen en bosschages geven het gebied een halfopen karakter met een afwisseling van open en meer besloten plekken. Ook ontstaan er zo zichtrelaties tussen de woonbuurt en de groenzone, zonder dat het gebied in één keer te overzien is. Bestaande bomen in het gebied (waaronder de bomen langs de Rootskamp) worden voorzover mogelijk behouden. Aanvullend zullen nieuwe bomen en struiken worden aangeplant.

Binnende groenzone zal een pad worden aangelegd dat onderdeel vormt van het "Rondje Herpen". Vanuit de aangrenzende woonstraten van de nieuwe woonbuurt worden hier paden op aangesloten, zodat de groenzone ook fungeert als uitloopgebied voor de nieuwe buurt. Door middel van muurtjes of schanskorven worden deze plekken (waar je vanuit de buurt de groenzone in kunt) geaccentueerd. De paden moeten aansluiten bij het natuurlijke karakter van de groenzone. Te denken valt aan half-verharde of onverharde paden, knuppelpaden (door

nattere delen) en stapstenen of houten bruggetjes (bij sloten en waterpartijen).

De geluidswal aan de westzijde van de groenzone moet een 'natuurlijk' onderdeel worden van de groenzone. Voorkomen moet worden dat de (teen van de) wal een duidelijke begrenzing vormt van het groengebied. Om deze reden krijgt de wal een glooiend verloop (soms smal en steil, soms breed en flauw) en wordt de wal ook beplant met struikgewas en bomen. Ook kunnen wandelpaden op een aantal plaatsen over de geluidswal worden aangelegd.

Eventueel meubilair moet in natuurlijke materialen en kleuren worden uitgevoerd.



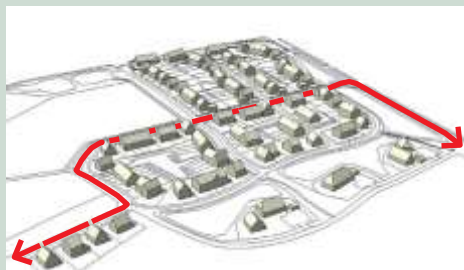
bruggen, knuppelpaden



geluidswal 'natuurlijk' onderdeel van groenzone



meubilair in natuurlijke materialen en kleuren



buurtstraat



profiel Broekstraat



woonstraten; een vlak profiel



rijbaan en berm; afwijkende kleur en bestratingspatroon

Straten – buurtstraat

- **algemeen**

De 'doorgaande' route, die aansluit op Wilgendaal – Waterstraat en op de Broekstraat, kan worden aangemerkt als een soort buurtstraat. Het is een woonstraat met een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de rest van de buurt. Het wat formelere karakter van de straat sluit hier op aan.

- **inrichting en materiaalgebruik**

De inrichting van de buurtstraat is voor een belangrijk deel hetzelfde als bij de Broekstraat. Het profiel bestaat uit een rijbaan met aan één zijde een verharde parkeerberm. Naast de parkeerberm is, gelet op de ontsluitingsfunctie van de straat, een vrijliggend voetpad geprojecteerd. Aan de andere zijde is een groene berm voorzien.

De rijbaan wordt geasfalteerd (als bij de Broekstraat) of uitgevoerd in een bestrating van donkere, rode gebakken klinkers. De parkeerberm bestaat uit donkere, bruine gebakken klinkers, het voetpad uit rode. Tussen voetpad en parkeerberm wordt een haag aangeplant. In de parkeerberm worden bomen of kleine boomgroepen opgenomen. In de groene berm veelal ook. Bestaande bomen zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Verder moeten hier wellicht houten paaltjes aangebracht worden om ongewenst parkeren te voorkomen.

Straten - woonstraten

- **algemeen**

Als beeld voor de overige woonstraten wordt uitgegaan van een 'vlak' profiel, zonder trottoirs en trottoirbanden, waarbij het verkeer wordt gemengd op de rijbaan. Dit profiel sluit aan bij de (beperkte) verkeersfunctie van de straat en geeft een dorps karakter.

- **inrichting en materiaalgebruik**

De inrichting van de woonstraten bestaat uit een relatief smalle rijbaan met aan weerszijden een ruime berm. De bermen hebben een informeel karakter. Een deel van de bermen wordt groen ingericht; gras met bomen en/of met een sloot. Om ongewenst parkeren hier te voorkomen moeten wellicht houten paaltjes worden aangebracht.

Het andere deel van de bermen wordt (overwegend) verhard. Hier kan op een vanzelfsprekende manier worden geparkeerd, aanduiding van parkeervakken is hier dus niet gewenst.

Derijbaan wordt uitgevoerd in een bestrating van donkere, rode gebakken klinkers. Bij de verharde (parkeer)bermen worden donkere, bruine klinkers toegepast. Wat betreft kleur wordt zo aansluiting gezocht bij een straat met (onverharde) zandbermen. Bovendien wordt de rijbaan hierdoor visueel smal gehouden. Bij toepassing van eenzelfde kleur voor rijbaan en bermen zou, qua beeld, één breed woonerf ontstaan. In de parkeerberm worden bomen of kleine boomgroepen opgenomen.

Parkeererven

- **algemeen**

Binnen het plan is op een aantal plekken parkeren in een zogenaamde parkeerkoffer en op een achtererf voorzien.

De parkeerkoffers worden gesitueerd tussen de woonbebouwing, achter de voorgevel, zodat deze voor een belangrijk deel opgaan in het straatbeeld. Om de parkeerkoffers niet te dominant te laten zijn in het straatbeeld mogen ze niet worden geprojecteerd op de hoeken van de straat of tegenover elkaar (aan weerszijden van een straat). Ook mogen parkeerkoffers niet in elkaars verlengde worden aangelegd aangezien er dan een ongewenste doorgaande route of doorkijk ontstaat.

- **inrichting en materiaalgebruik**

De parkeerkoffers en het achtererf worden uitgevoerd in een bestrating van eenzelfde donkere, bruine gebakken klinker.

Voor de erfafscheidingen grenzend aan deze ruimte moeten hagen worden toegepast. Omwille van de privacy is een schutting in combinatie met een haag aan de openbare zijde hier eveneens een optie. Bijgebouwen (bij voorkeur gekapt) dienen binnen deze erfafscheiding te worden gesitueerd of onderdeel uit te maken van het ontwerp. Bij de parkeerkoffers is aan de straat ruimte voor een boom of boomgroepje.



wat betreft kleur aansluiting zoeken bij een straat met zandbermen



parkeerkoffer gaat op in straatbeeld (door ligging tussen woningen, achter voorgevel)



aantrekkelijk vormgegeven entree parkeerhof

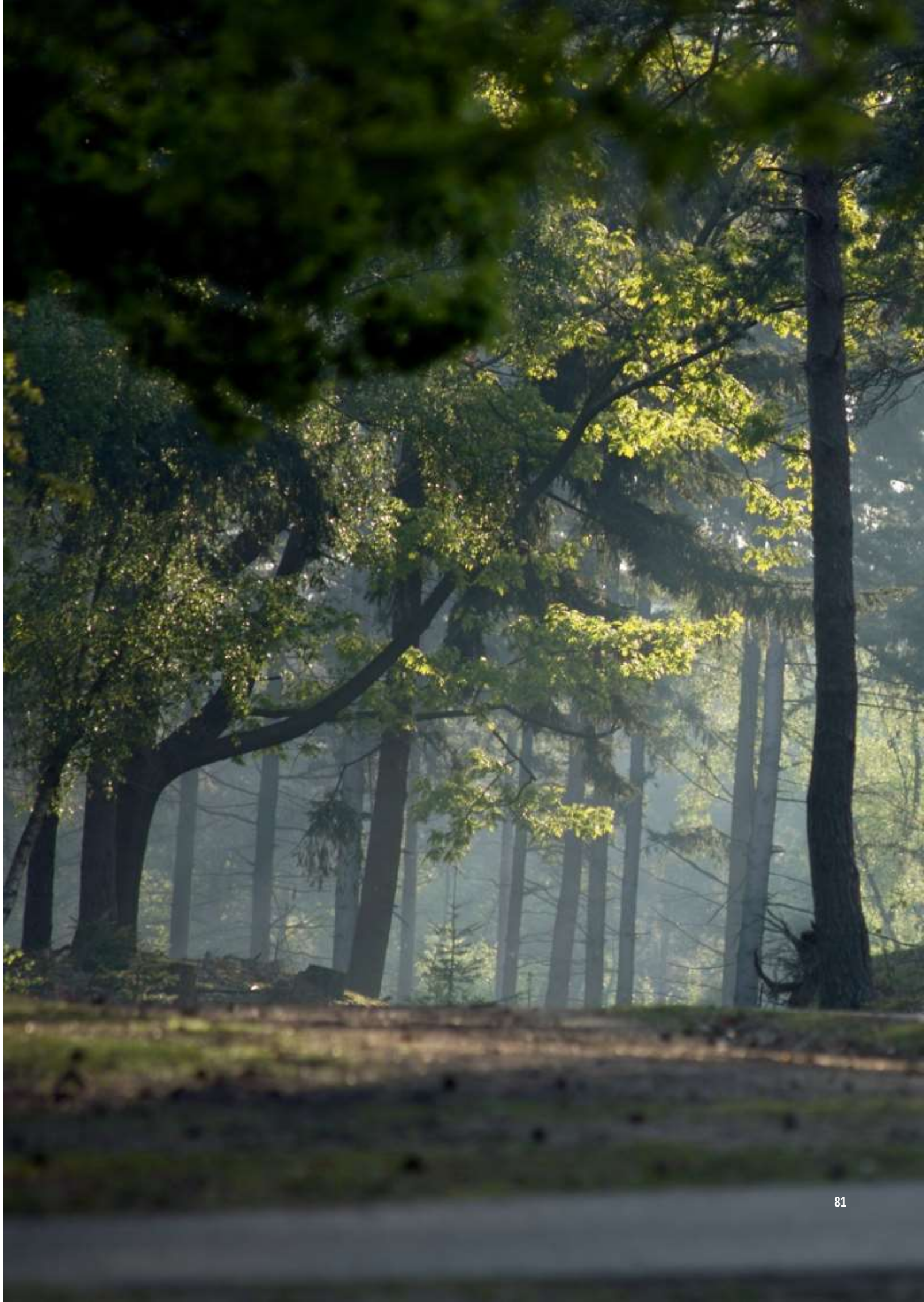


schutting in combinatie met haag en gekapte bijgebouwen

6. INSPRAAK

Het beeldkwaliteitsplan is in ontwerp vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Het plan heeft in het kader van de inspraakprocedure, samen met het ontwerp-bestemmingsplan “Herpen, Wilgendaal 2008” gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingebracht. Ten opzichte van het ontwerp zijn enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd.

Het beeldkwaliteitsplan is op 26 maart 2009 vastgesteld door de raad als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Oss.



Bijlage V

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 Wilgendaal te Herpen 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.



Bovengrondse infiltratievoorziening in de Piekenhoef

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 regende 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 aandachts-

punt 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 water dicht 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.



Oppervlakkige afvoer naar openbare voorziening

Het totale aangesloten verhard oppervlak bedraagt dan $(8 \times 7 \text{ m}^2 =) 56 + (6 \times 3 \text{ m}^2 =) 18 + \text{terrassen inrit } 55 \text{ m}^2 = 129 \text{ m}^2$. 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.

In Wilgendaal 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.

4. Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van de particuliere voorzieningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het perceel. Deze dient ervoor 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/vuilvergput 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 voorzieningen de afvoer intact te blijven. Bij de aanleg van de voorziening dient verder rekening gehouden te worden met een aan-

tal 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 antiworteldoek of een andere 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.

Door een toegankelijk systeem aan te leggen kunt u mogelijke storingen verhelpen en kan het mogelijk zijn de voorziening te reinigen (eenen 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

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 controle mogelijkheden
- 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.



‘Verkoop bouw kavels Wilgendaal, Herpen’ is een uitgave van de gemeente Oss
Telefoon: 140412
Oktober 2015

Fotografie: Gemeente Oss, Platvorm 64

Ontwerp: Platvorm 64

Druk: Vormgeving en Publicatie, gemeente Oss

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

