

Verkoopbrochure



Weverstraat

Dat is...  Oss

Inhoud

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

Bijlagen

- I. Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014
- II. Algemene erfpachtvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014
- III. Uitsnede bestemmingsplan Weverstraat
- IV. Handboek voor infiltratie op eigen terrein

Welkom in Geffen!

Geffen is één van de kernen van de gemeente Oss. Een prachtig dorp met veel voorzieningen. Zoals de basisschool, allerlei sportaccommodaties, zorg en het Multifunctioneel Centrum de Koppelinck. Maar ook de bakker, drogist, supermarkt en andere winkels.

De ligging van Geffen is uitstekend qua bereikbaarheid. Met de auto bent u in een paar minuten in Oss. Binnen enkele minuten draait u de A59 op richting nabij gelegen grote steden als Nijmegen en Den Bosch. Er zijn goede busverbindingen naar Oss en Den Bosch. In beide steden is er een NS-station.

Uit het feit dat u dit voorwoord leest, leiden wij af dat u geïnteresseerd bent in wonen in Geffen. Plan Weverstraat is een ruim opgezet plan. Wonen binnen een omgeving vol natuur, landschap en recreatiemogelijkheden. Er komen in totaal 8 nieuwe bouwkavels in verkoop, 3 kavels zijn al eerder op de markt gebracht. U kunt één van de bouwers op zo'n kavel zijn!

U krijgt de kans om een eigen huis te bouwen en dat helemaal naar uw wens! Heeft u gedacht aan duurzaam bouwen? Door bijvoorbeeld een zonneboiler, zonnepanelen of warmteterugwinningssysteem te installeren? Het is een investering die u energie en geld kan besparen. Voor subsidie of een lening met extra lage rente, kijk op: www.energiesubsidiewijzer.nl

Het ontwikkelen van een eigen woning is een droom. Maar ook een uitdaging. Om u als (aspirant)koper zo goed mogelijk te informeren, hebben wij deze brochure gemaakt. Hopelijk kunt u hiermee uw voordeel doen in het verwezenlijken van uw eigen droomhuis.

Ik hoop u te mogen verwelkomen als bewoner van een van deze kavels in ons mooie Geffen!

Mr. J. van der Schoot
Wethouder Ontwikkeling Kernen en Buitengebied c.a.



1. Inleiding

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

De gemeente zal in plan Weverstraat in totaal 12 kavels verkopen. De verkoop voor kavel 1, 2 en 13 is inmiddels gestart.

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

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

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

2. Waar ligt plan Weverstraat

Weverstraat

Plan Weverstraat ligt ten zuiden van het dorp Geffen en is ontwikkeld rondom de Weverstraat.

In dit plan is getracht een aantrekkelijk recreatief gebied te realiseren door een afwisseling van wonen, natuur, landschap en agrarisch gebruik.

De bouw kavels zijn gunstig gelegen ten opzichte van het dorps-centrum van Geffen. Verder hebben de bouw kavels een gunstige ontsluiting naar de A59. Via de A59 zijn steden als 's-Hertogen-bosch en Nijmegen snel te bereiken.



3. De ontwikkeling van de bouwkavels

Weverstraat

De bouwkavels in plan Weverstraat worden voor u voor aanvang van de bouw, bouwrijp gemaakt.

Tijdens de bouw wordt de openbare ruimte door de gemeente beperkt woonrijp gemaakt. Totdat alle bouwkavels in de straat gerealiseerd zijn, zorgt de gemeente dat de kavels via een tijdelijke weg bereikbaar zijn.



4. Wat voor woning mag ik hier bouwen?

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

Voorschriften bestemmingsplan

Op de gronden mogen alleen vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Eventueel met een aan- of bijgebouw, zoals een garage. Voor hoofdgebouwen geldt dat zij op een bepaalde afstand uit de zijdelingse perceelgrens moeten worden gebouwd. Verder moet het hoofdgebouw (met uitzondering van een erker, balkon of luifel) volledig binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Per bouwkavel is een maximale nok- en goothoogte aangegeven. Deze is terug te vinden op de kavelpaspoorten en in het bestemmingsplan. De exacte voorwaarden die voor de inrichting en het gebruik van de kavel gelden vindt u, evenals alle overige exacte voorwaarden en vrijstellingsbevoegdheden voor deze kavels, in het bestemmingsplan buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat e.o. Geffen. Een uitsnede van dit bestemmingsplan en bijbehorende plankaart is opgenomen in de bijlage.

Kavelpaspoorten

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

Architectuur en beeldkwaliteit

Waar het bestemmingsplan harde en goed te onderscheiden voorwaarden stelt, zijn er voor architectuur en beeldkwaliteit veelal "zachter" omschreven randvoorwaarden en aanbevelingen bepaald. Voor plan Weverstraat vindt u de aanbevelingen in de visie Geffen – Oss.

Aanbevelingen vanuit visie Geffen-Oss voor Weverstraat (deelgebied 5)

Nieuwe huizen krijgen een landelijke uitstraling. Deze landelijke uitstraling uit zich in een lage dakgoot, een rechthoekige plattegrond, qua dakvorm: zadel, schild of mansarde met of zonder wolfseind en tot slot een groene erfbegrenzing. Bij voorkeur een haag van een inheemse soort (geen coniferen).

Gewone huizen met een landelijk accent behoren ook tot de mogelijkheden. Deze huizen bestaan uit twee lagen met een zadeldak. Qua materiaalkeuze geldt bakstenen en matte dakpannen. Bij de boerderijwoningen behoort een rieten kap ook tot de mogelijkheden.

Architectonische begeleiding

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

Stichting Bureau Architectenregister (SBA)

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

Bond van Nederlandse Architecten (BNA)

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

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

Parkeren

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

Duurzaam en energiezuinig bouwen

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

Veiligheid, gebruiksvriendelijkheid en aanpasbaarheid

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

De gemeente Oss streeft naar veilige straten en wijken. Daarom moeten zowel de openbare ruimte als de woningen in de wijk voldoen aan het PKVW. Het is dus belangrijk dat u als (mede)eigenaar van de grond het PKVW toepast. Kijkt u voor meer informatie over de richtlijnen voor het PKVW op www.politiekeurmerk.nl.

Woonkeur

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

Infiltratie hemelwater

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

5. Hoe werkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?

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

Conceptaanvraag

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

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

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

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

Stappen in het aanvraagproces

Het aanvragen van een omgevingsvergunning gaat in vijf stappen.

1. U dient een conceptaanvraag in bij de gemeente via baliebml@oss.nl. Uw conceptaanvraag wordt beoordeeld. U ontvangt van de gemeente een advies. Het advies over uw voorgenomen bouwplan is 3 maanden geldig.

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

Leges

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

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

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

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



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

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

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

Bodemgeschiktheidsverklaring

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

7. Stappenplan: het proces van optie tot start bouw

Stap 1: Een kavel kopen

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

Optieperiode

Een optieperiode is een periode van maximaal 3 maanden. Gedurende deze maanden reserveert de gemeente gratis de kavel voor u. Tijdens deze periode bekijkt u of uw droomhuis op de betreffende kavel te bouwen is en financieel haalbaar is.

Na maximaal 3 maanden vervalt de optie. Heeft u nog steeds interesse in de kavel? Dan kunt u de optie omzetten in een koop.

Koop van de grond

In geval van koop ondertekent u een koopovereenkomst. U ontvangt de koopovereenkomst van de gemeente of van de makelaar. In deze koopovereenkomst zit automatisch een reserveringsperiode van 6 maanden. Deze periode gebruikt u om de financiering rond te krijgen en een omgevingsvergunning te krijgen. Op ieder gewenst moment kunt u naar de notaris om eigenaar van de grond te worden. Tijdens deze reservering betaalt u rente over de aankoopprijs van de grond. Kan er geen omgevingsvergunning verleent worden of is het bouwplan financieel voor u toch niet haalbaar, dan kunt u alsnog de koop ontbinden.

U bent rente verschuldigd tot het moment dat:

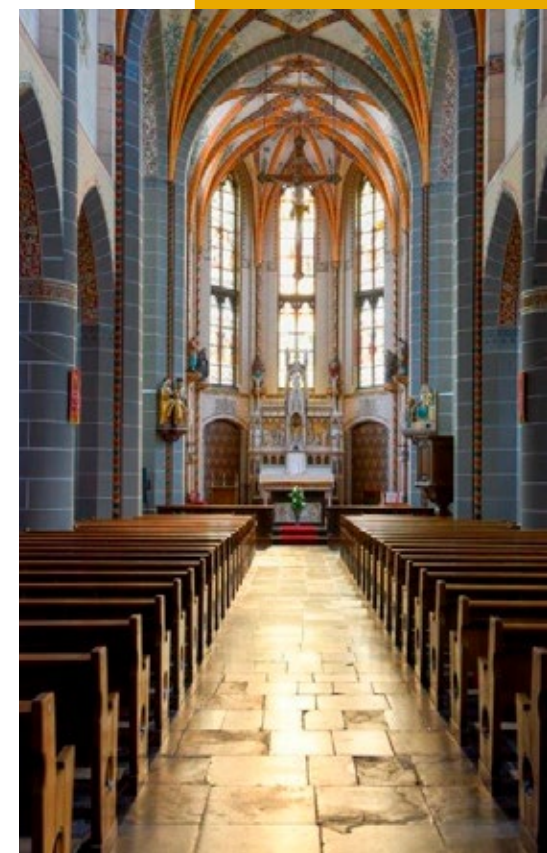
- de koopovereenkomst wordt ontbonden, of
- de notariële akte wordt ondertekend bij de notaris en de grond uw eigendom wordt.

Passeren van de akte en betaling

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

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

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



Stap 2: Het ontwerp van uw woning

Maken voorlopig ontwerp

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

Concept aanvraag

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

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

Daarna brengt de gemeente haar advies uit. Dit advies blijft 3 maanden geldig. Aan het indienen van een conceptaanvraag zijn geen kosten verbonden.

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

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

Opstellen definitief ontwerp

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

Stap 3: Omgevingsvergunning aanvragen

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

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

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

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

Stap 4: start bouw

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

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

Duurzaam bouwen

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



8. Informatie bouw- kavels Weverstraat



Ontsluiting voor auto's

Kavels 7 t/m 12 zijn bereikbaar vanaf de Heesterseweg.

Kavels 1 t/m 6 en 13 t/m 15, het arboretum en mogelijke locatie voor scouting/gilde zijn bereikbaar voor autoverkeer vanaf de Weverstraat.



Visie Geffen – Oss, Weverstraat (deelgebied 5)



Deelgebied 5: Overgangsgebied Weverstraat en omstreken



Deelgebied 5: Overgangsgebied Weverstraat en omstreken

Deelgebied 5: Overgangsgebied Weverstraat en omstreken

Deelgebied 5 wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door een zeer losse clustering van huizen, de achterzijde van de Papendijk en open weilanden. Tezamen vormt dit momenteel een erg onsamenvattend gebied. Alleen de bebouwing van de Helkestraat en de Sassendreef vormt samen met de tussenliggende open ruimte nog enigszins een samenhangend geheel. Aan deze open ruimte bevinden zich de voorkanten van de aangrenzende bebouwing. Ook langs de Weverstraat staan enkele huizen. Het noordelijke deel van deelgebied 5 bestaat uit open weiland die begrensd wordt door de achterkanten van de Papendijk, de Heesterseweg en de Weverstraat. Aan de oostzijde ebt de ruimte langzaam weg.

De berk is de kenmerkende boom van deelgebied 5. Langs de Kerkesteeg staan in hoge dichtheid berken, voorbij de woonwagens bevindt zich een prachtige dubbele berkenrij met grazende pony's ertussen, langs de Weverstraat staan aan beide zijden van de weg geknotte berken, etc.

Deelgebied 5 krijgt in de toekomst volop ontwikkelingsmogelijkheden, zodat het een duidelijk overgangsgebied van de bebouwde kom naar het landelijke gebied wordt. De verhouding rood – groen wordt net als in deelgebied De Kouwe Noord 2/3 – 1/3. De 1/3 groene ruimte betreft in deelgebied 5 echter langgestrekte open weiland i.p.v. een patchwork. De hoog gewaardeerde ruimte tussen de Sassendreef en de Helkestraat wordt versterkt door de bebouwingsranden te continueren. In het verlengde van deze ruimte wordt een nieuwe langgestrekte ruimte uitgetuurd. Aan weerszijden wordt deze nieuwe

ruimte begrensd door nieuwe bebouwingsranden, die tegelijkertijd de ongewenste achterkanten wegwerken. Zowel vanaf de Papendijk als vanaf de Heesterseweg is het doorzicht op deze langgestrekte open ruimtes gegarandeerd. Door deelgebied 5 te intensiveren qua ontwikkelingsmogelijkheden wordt het contrast met deelgebied 6 duidelijker. De berk zal ook in de toekomst de beeldbepalende boom van dit deelgebied zijn. Ook langs de nieuwe wegen zullen berken geplant worden. Langs de nieuwe langgestrekte ruimte zullen de berken geknot worden. Ook deze nieuwe berken maken onderdeel uit van het landschappelijke raamwerk.

In deelgebied 5 bevinden zich op een tweetal locaties stallen die qua maatvoering en uitstraling niet passen in dit deelgebied. Deze stallen kunnen m.b.v. de ruimte-voor-ruimte regeling vervangen worden door nieuwe woonhuizen. De bestaande huizen in dit deelgebied zijn veelal gewone woonhuizen met een landelijk accent. De nieuw in te passen bebouwing dient eveneens een landelijke uitstraling te hebben en in harmonie met de omgeving ontwikkeld te worden.

De richtlijnen voor deelgebied 5 Weverstraat en omstreken zijn als volgt:

- De verhouding rood – groen* is ongeveer gelijk aan 2/3 – 1/3. Groen is in dit geval langgestrekte open weiland, zodat de doorzichten vanuit en naar het omringende gebied gegarandeerd zijn.
- De langgestrekte open ruimte tussen de Helkestraat en de Sassendreef wordt hoog gewaardeerd. Deze ruimte wordt verlengd in noordelijke richting.

* Rood = het bouwkaat: woning, tuin, bijgebouwen, paddock, etc.
Groen = landschap: weide, bos, etc.

- Het contrast met deelgebied 6 Afwisselend landschap wordt vergroot door ruimschoots ontwikkelingsmogelijkheden te bieden langs de langgestrekte open ruimtes.
- De nieuwe woonhuizen werken ook meteen de achterkantsituatie weg.
- De berk is de beeldbepalende boom en wordt minimaal langs alle straten geplant. Langs de langgestrekte open ruimtes worden de berken geknot.
- Verouderde en qua maatvoering niet passende stallen kunnen m.b.v. de ruimte-voor-ruimte regeling vervangen worden door nieuwe ontwikkelingen.
- Zowel de bestaande als de nieuwe woonhuizen dienen omringd te zijn door grote groene tuinen.
- Nieuwe bebouwing dient harmonieus ingepast te worden. De minimale afstand van de nieuwe bebouwing tot de weg bedraagt 5 m.
- Nieuwe huizen krijgen een landelijke uitstraling. Deze landelijke uitstraling uit zich in een lage dakgoot, een rechthoekige plattegrond, qua dakvorm: zadeldak, schild of mansarde met of zonder wolfseind en tot slot een groene erfbegrenzing. Bij voorkeur een haag van een inheemse soort (geen coniferen). Gewone huizen met een landelijk accent behoren ook tot de mogelijkheden. Deze huizen bestaan uit twee lagen met een zadeldak. Qua materiaalkeuze geldt bakstenen en matte dakpannen. Bij de boerderijwoningen behoort een rieten kap ook tot de mogelijkheden.



9. Kavelpaspoorten plan Weverstraat



Kavelpaspoort

Legenda:

- kavel
- zone woning
- zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning

KAVELOPPERVLAKTE: 1299 m²

WONING

- alleen binnen zone woning
- maximale goothoogte 4,5 m¹
- maximale bouwhoogte 10 m¹
- maximale inhoud 1000 m³

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN:

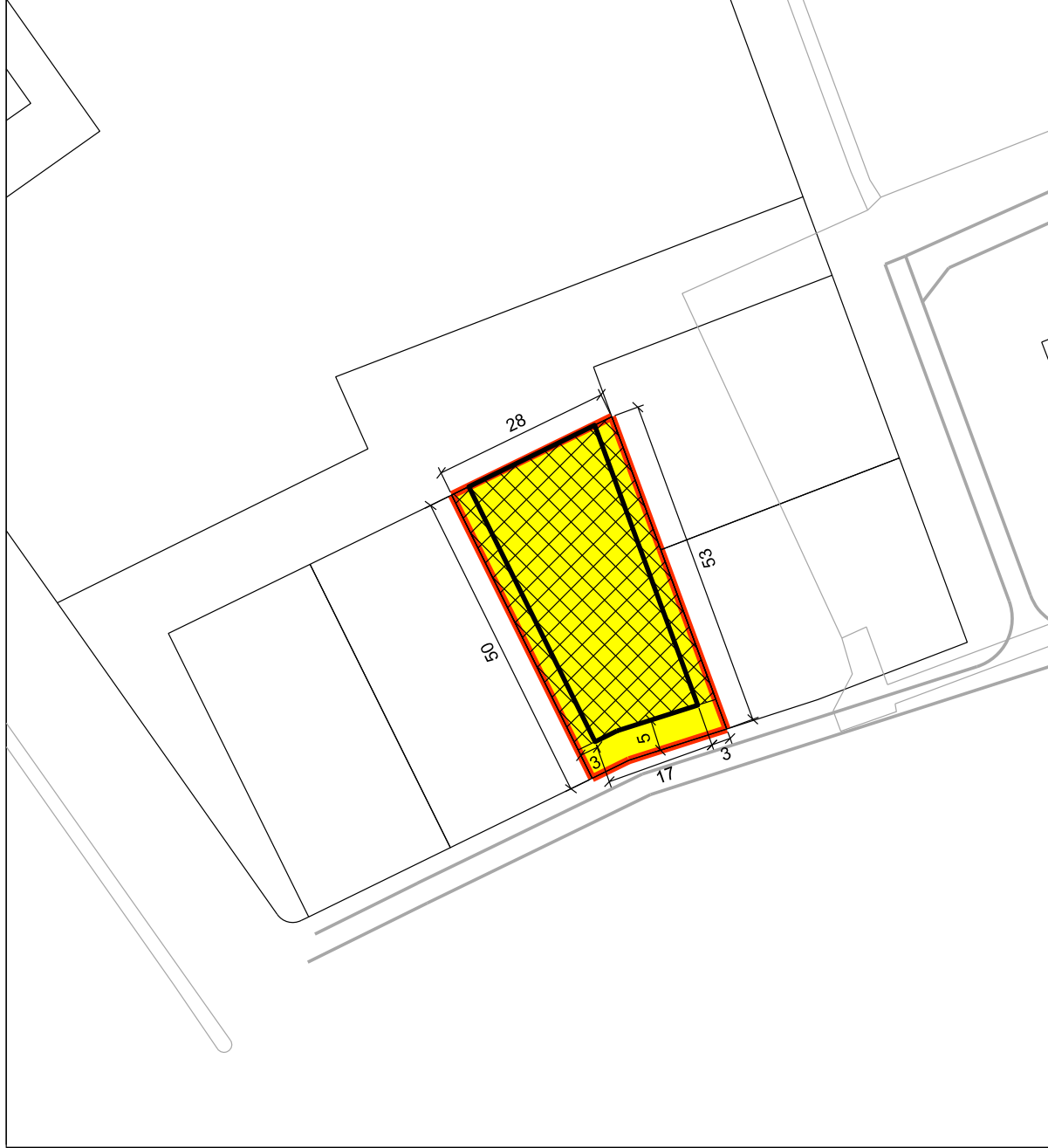
- alleen binnen zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning
- achter voorgevel woning 3,3 m¹
- maximale goothoogte 6,6 m¹
- maximale bouwhoogte 100 m²
- maximale oppervlakte

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kavel 1 Weverstraat Geffen



GEMEENTE OSS

schaal 1:1000 / formaat A4 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:

- kavel
- zone woning
- zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning

KAVELOPPERVLAKTE: 1252 m²

WONING

- alleen binnen zone woning
- maximale goothoogte 4,5 m¹
- maximale bouwhoogte 10 m¹
- maximale inhoud 1000 m³

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN:

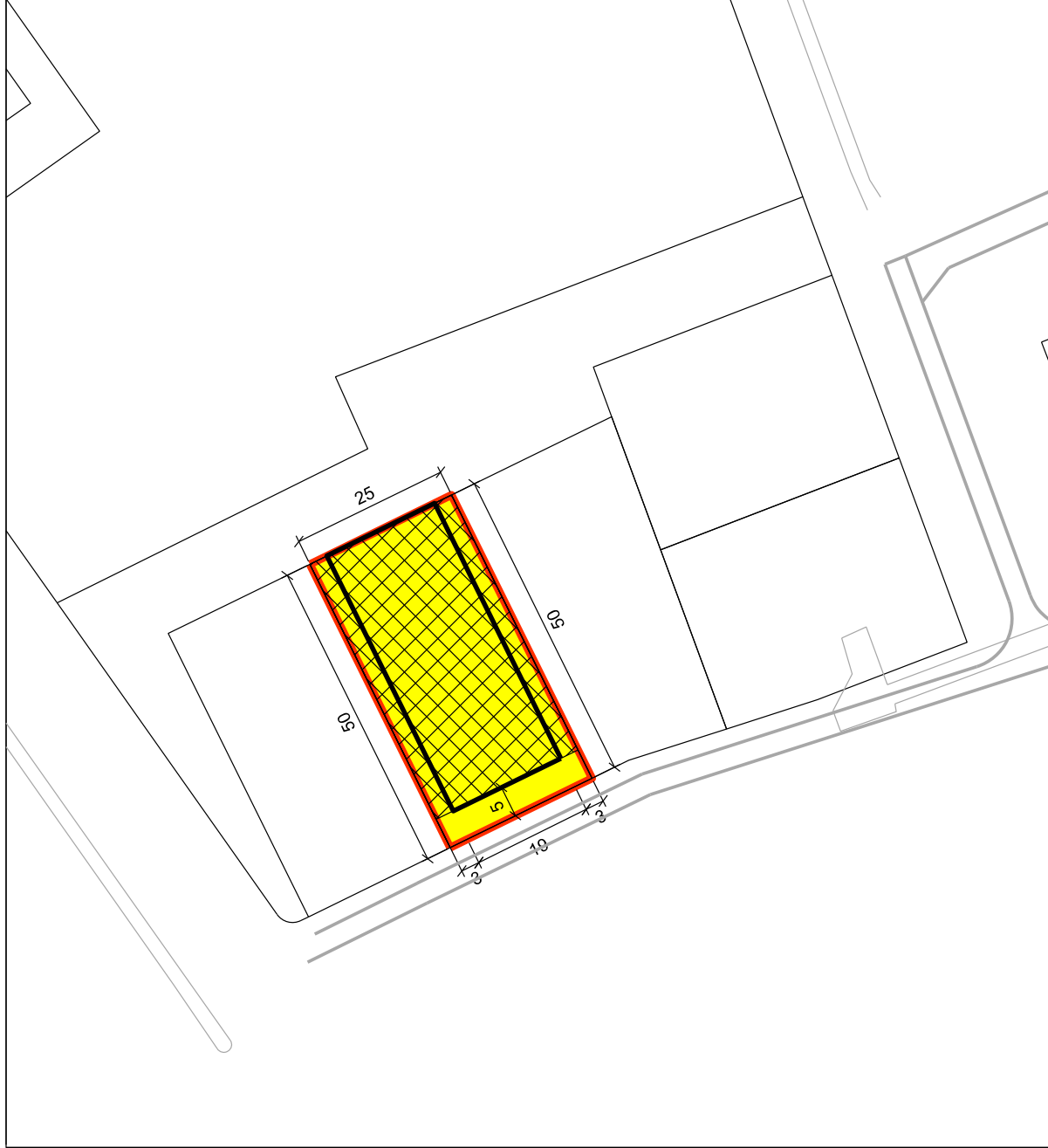
- alleen binnen zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning
- achter voorgevel woning 3,3 m¹
- maximale goothoogte 6,6 m¹
- maximale bouwhoogte 100 m²
- maximale oppervlakte

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kavel 2 Weverstraat Geffen



GEMEENTE OSS

schaal 1:1000 / formaat A4 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:

- kavel
- zone woning
- zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning

KAVELOPPERVLAKTE:

797 m²

- WONING
- alleen binnen zone woning
 - maximale goothoogte
 - maximale bouwhoogte
 - maximale inhoud

3,5 m¹

8 m¹

1000 m³

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN:

- alleen binnen zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning
- achter voorgevel woning
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- maximale oppervlakte

3,3 m¹

6,6 m¹

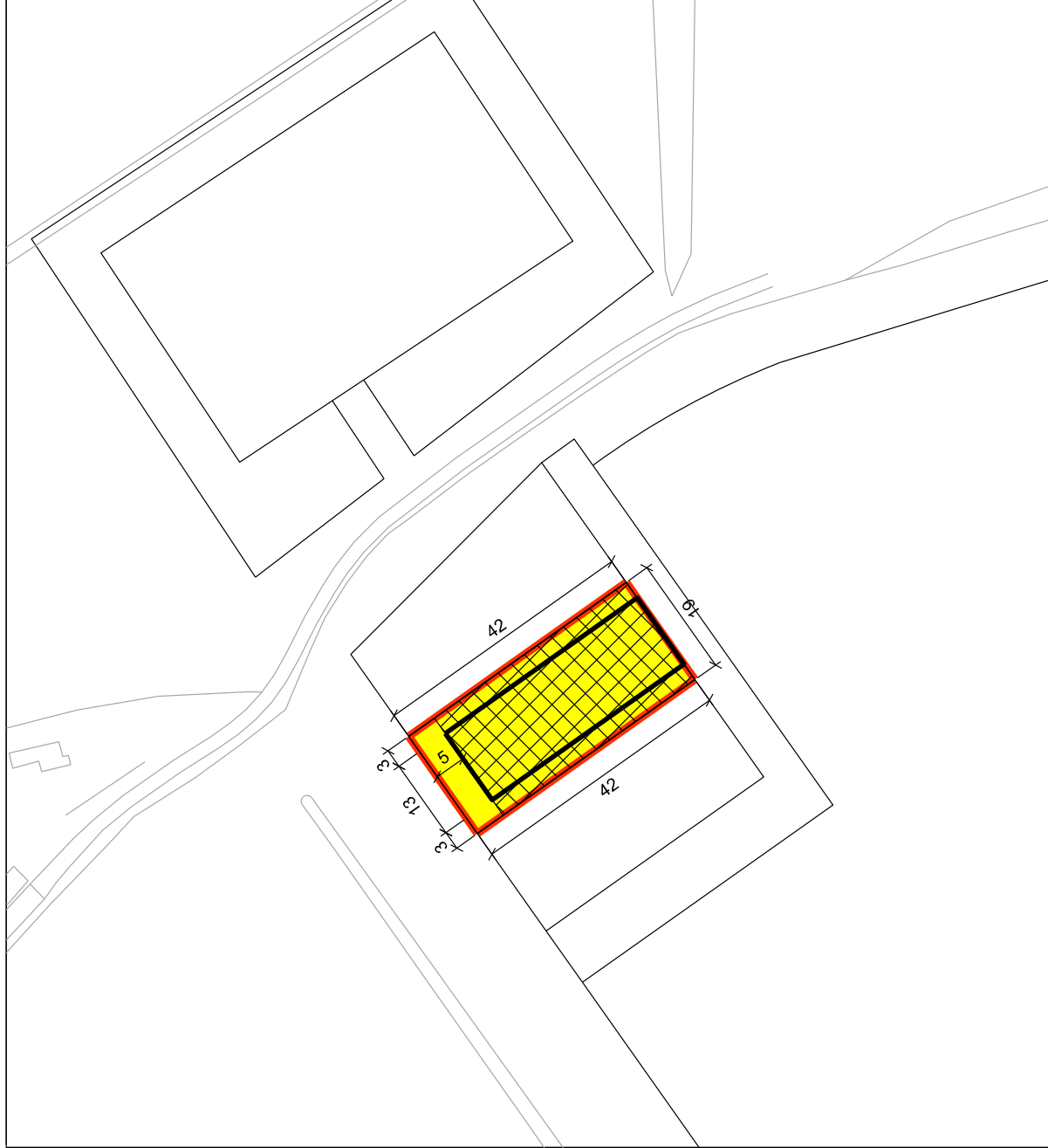
100 m²

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kavel 5 Weverstraat Geffen



GEMEENTE OSS

schaal 1:1000 / formaat A4 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:

- kavel
- zone woning
- zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning

KAVELOPPERVLAKTE:

826 m²

- WONING
- alleen binnen zone woning
 - maximale goothoogte
 - maximale bouwhoogte
 - maximale inhoud

3,5 m¹

8 m¹

1000 m³

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN:

- alleen binnen zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning
- achter voorgevel woning
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- maximale oppervlakte

3,3 m¹

6,6 m¹

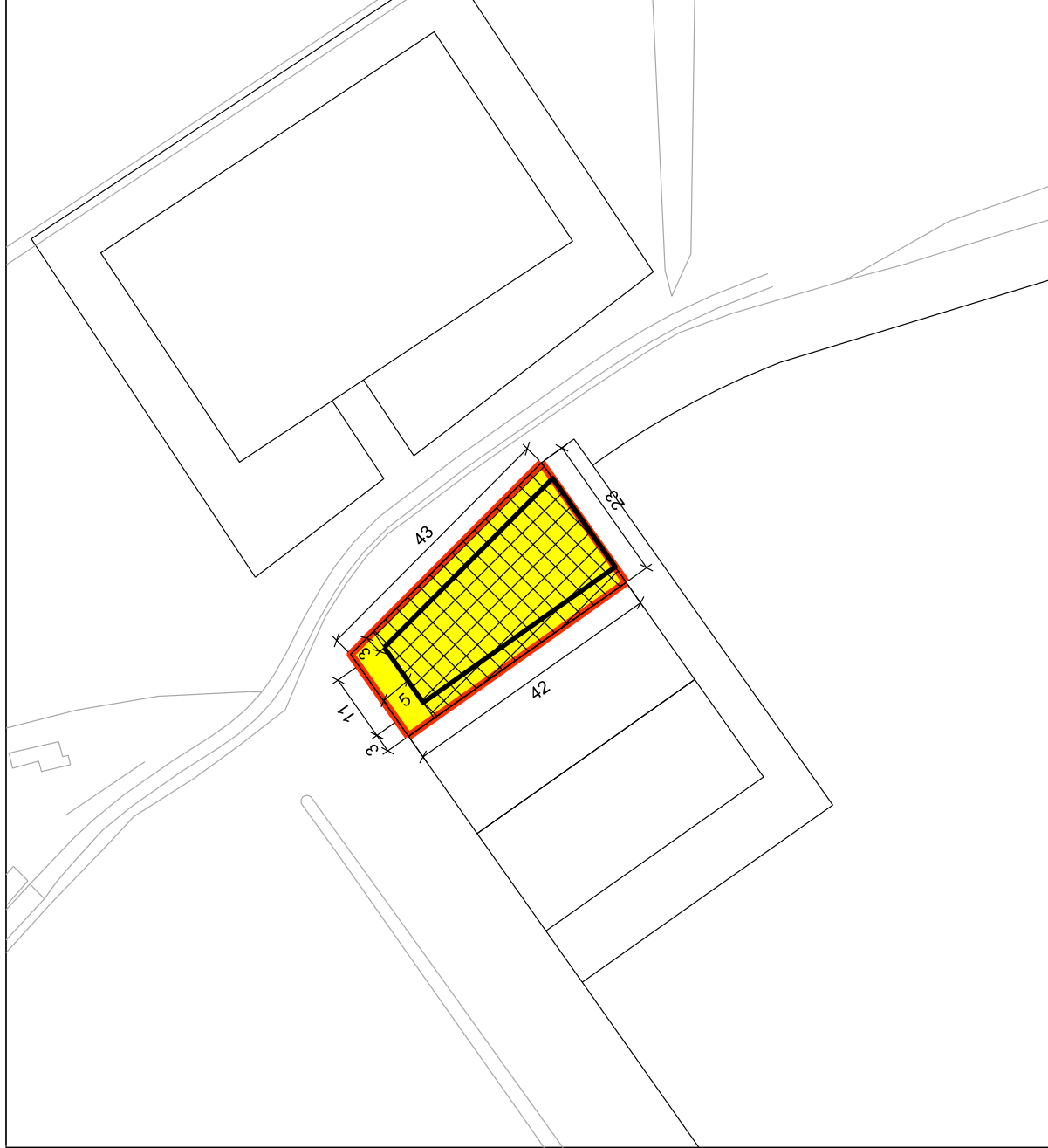
100 m²

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kavel 6 Weverstraat Geffen



GEMEENTE OSS

schaal 1:1000 / formaat A4 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Kavel 7 Weverstraat Geffen

Legenda:

kavel

zone woning

zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning

KAVELOPPERVLAKTE:

669 m²

WONING

- alleen binnen zone woning

- maximale goothoogte

- maximale bouwhoogte

- maximale inhoud

3,5 m¹

8 m¹

1000 m³

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN:

- alleen binnen zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning

- achter voorgevel woning

- maximale goothoogte

- maximale bouwhoogte

- maximale oppervlakte

3,3 m¹

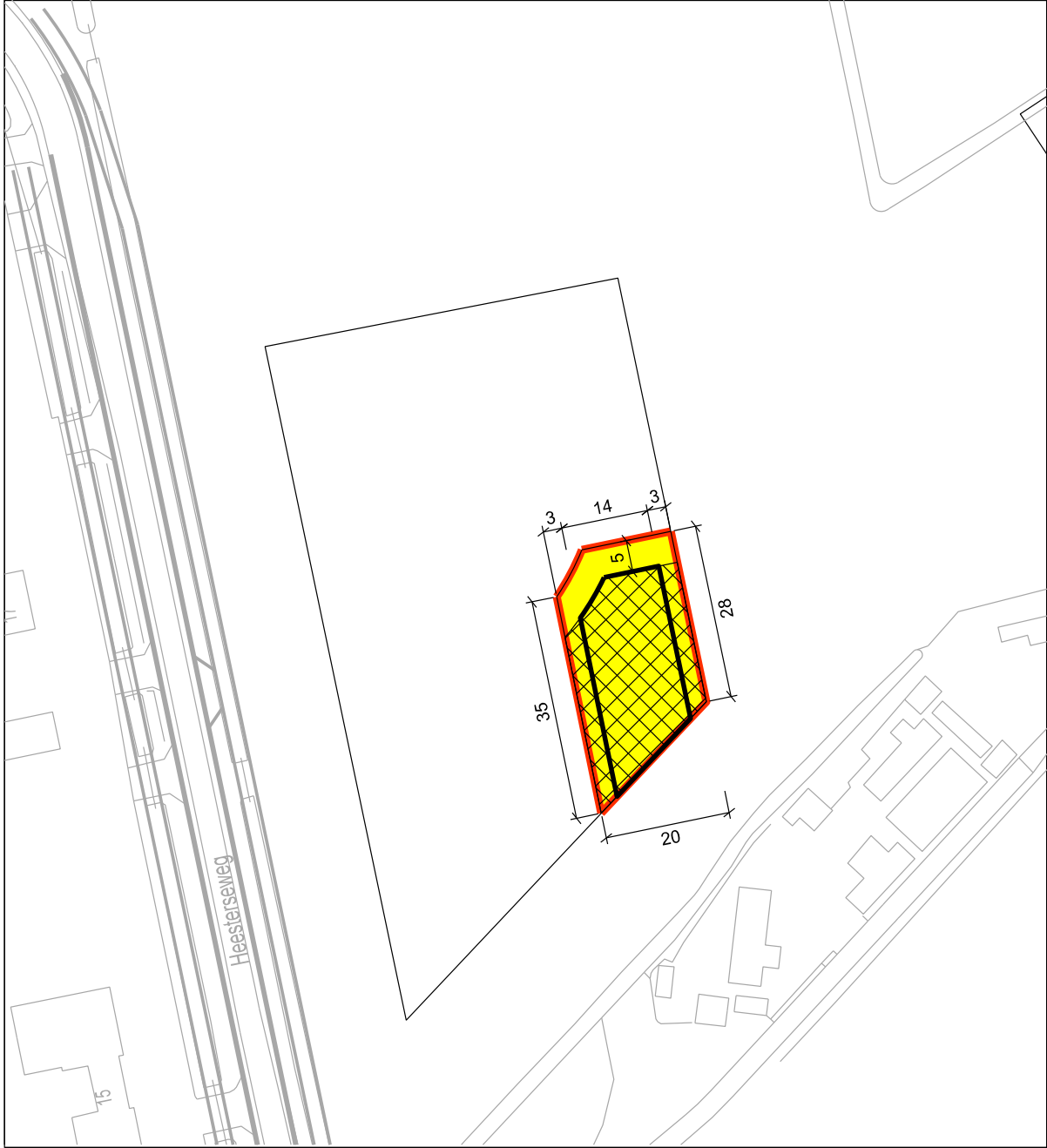
6,6 m¹

100 m²

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:1000 / formaat A4 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Kavel 8 Weverstraat Geffen

Legenda:

kavel

zone woning

zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning

KAVELOPPERVLAKTE:

689 m²

WONING

- alleen binnen zone woning

- maximale goothoogte

- maximale bouwhoogte

- maximale inhoud

3,5 m¹

8 m¹

1000 m³

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN:

- alleen binnen zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning

- achter voorgevel woning

- maximale goothoogte

- maximale bouwhoogte

- maximale oppervlakte

3,3 m¹

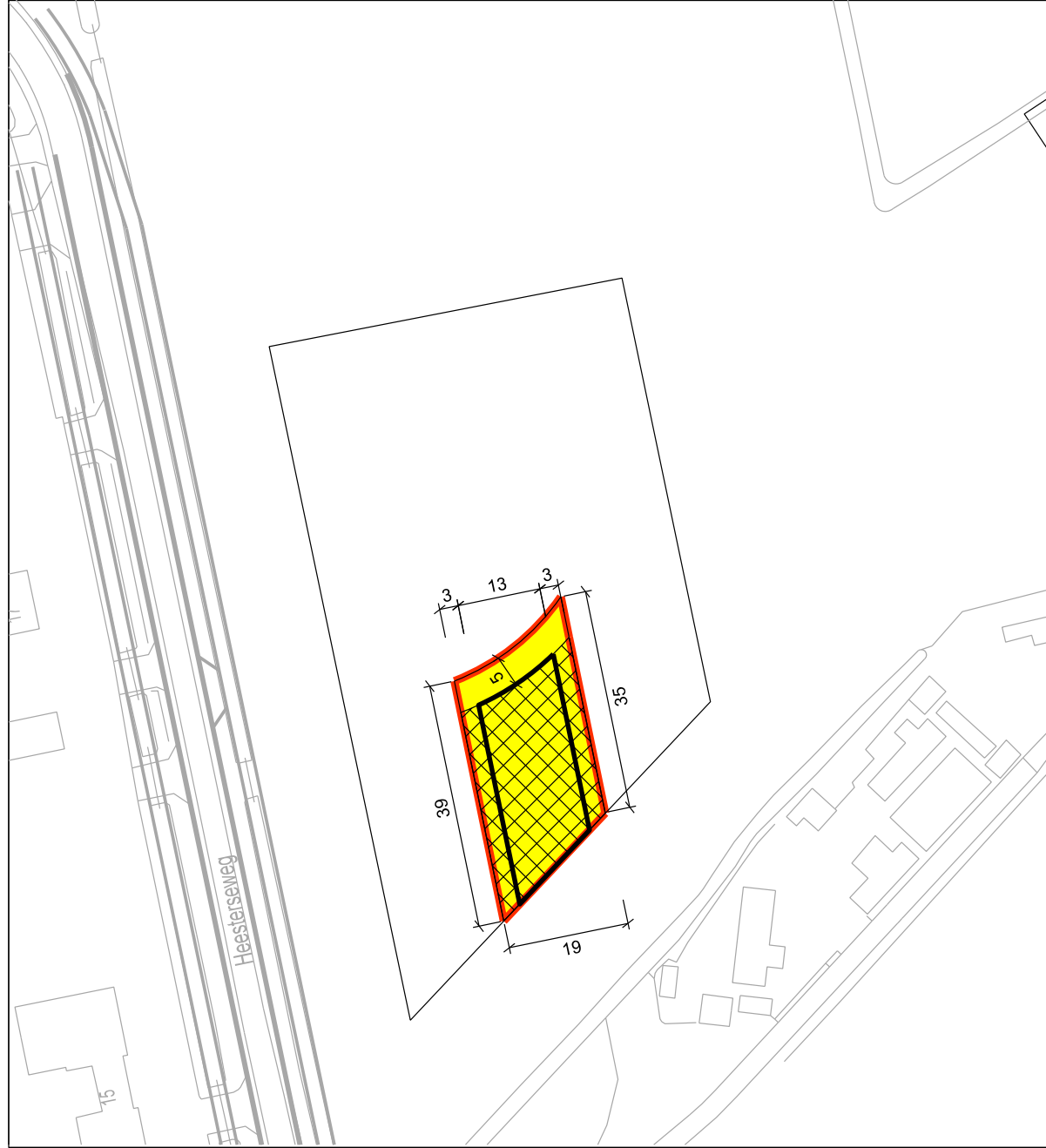
6,6 m¹

100 m²

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:1000 / formaat A4 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:



KAVELOPPERVLAKTE:

803 m²

WONING

- alleen binnen zone woning
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- maximale inhoud

3,5 m¹
8 m¹
1000 m³

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN:

- alleen binnen zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning
- achter voorgevel woning
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- maximale oppervlakte

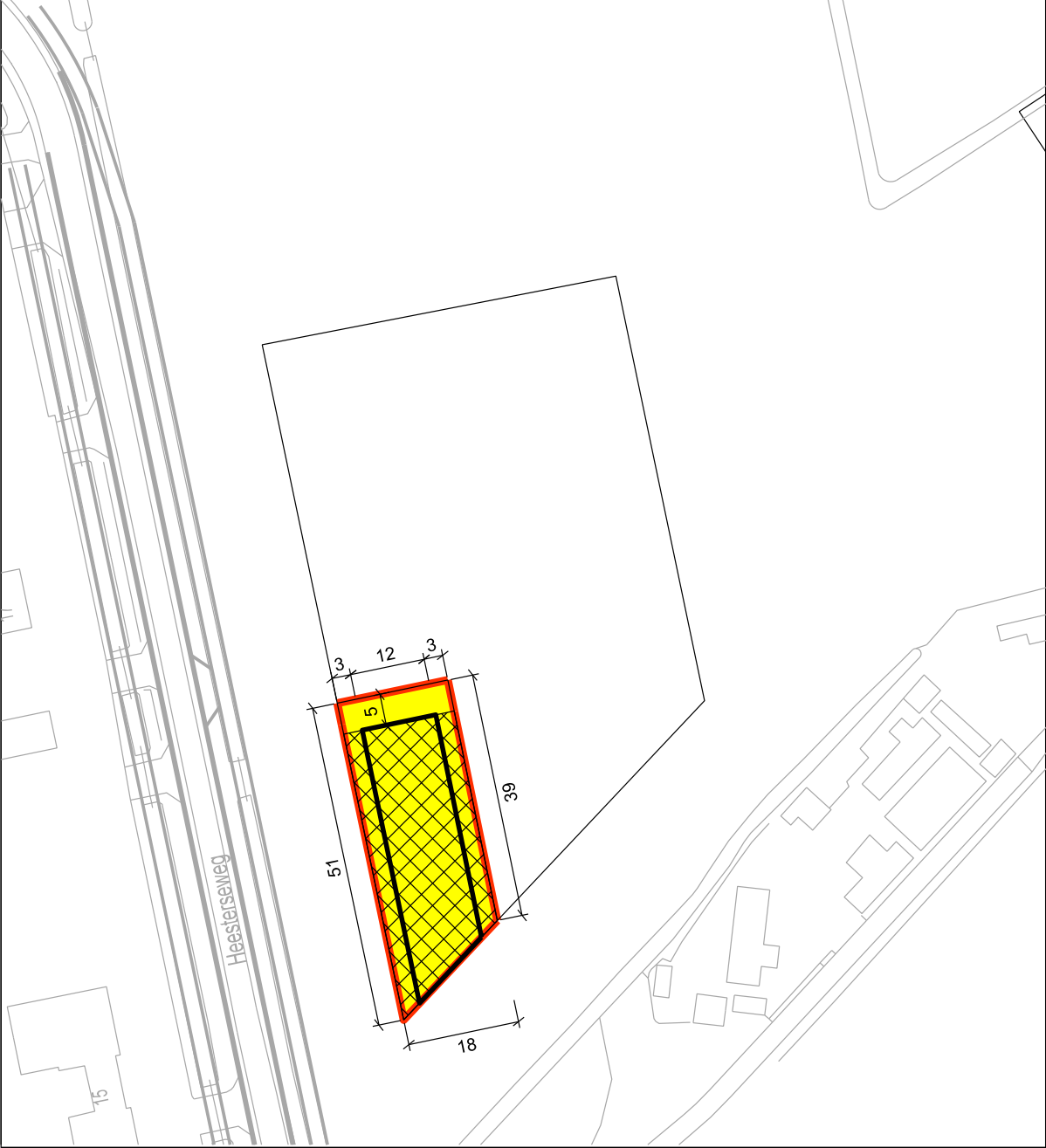
3,3 m¹
6,6 m¹
100 m²

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kavel 9 Weverstraat Geffen



GEMEENTE OSS

schaal 1:1000 / formaat A4 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:



KAVELOPPERVLAKTE:

712 m²

WONING

- alleen binnen zone woning
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- maximale inhoud

3,5 m¹
8 m¹
1000 m³

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN:

- alleen binnen zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning
- achter voorgevel woning
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- maximale oppervlakte

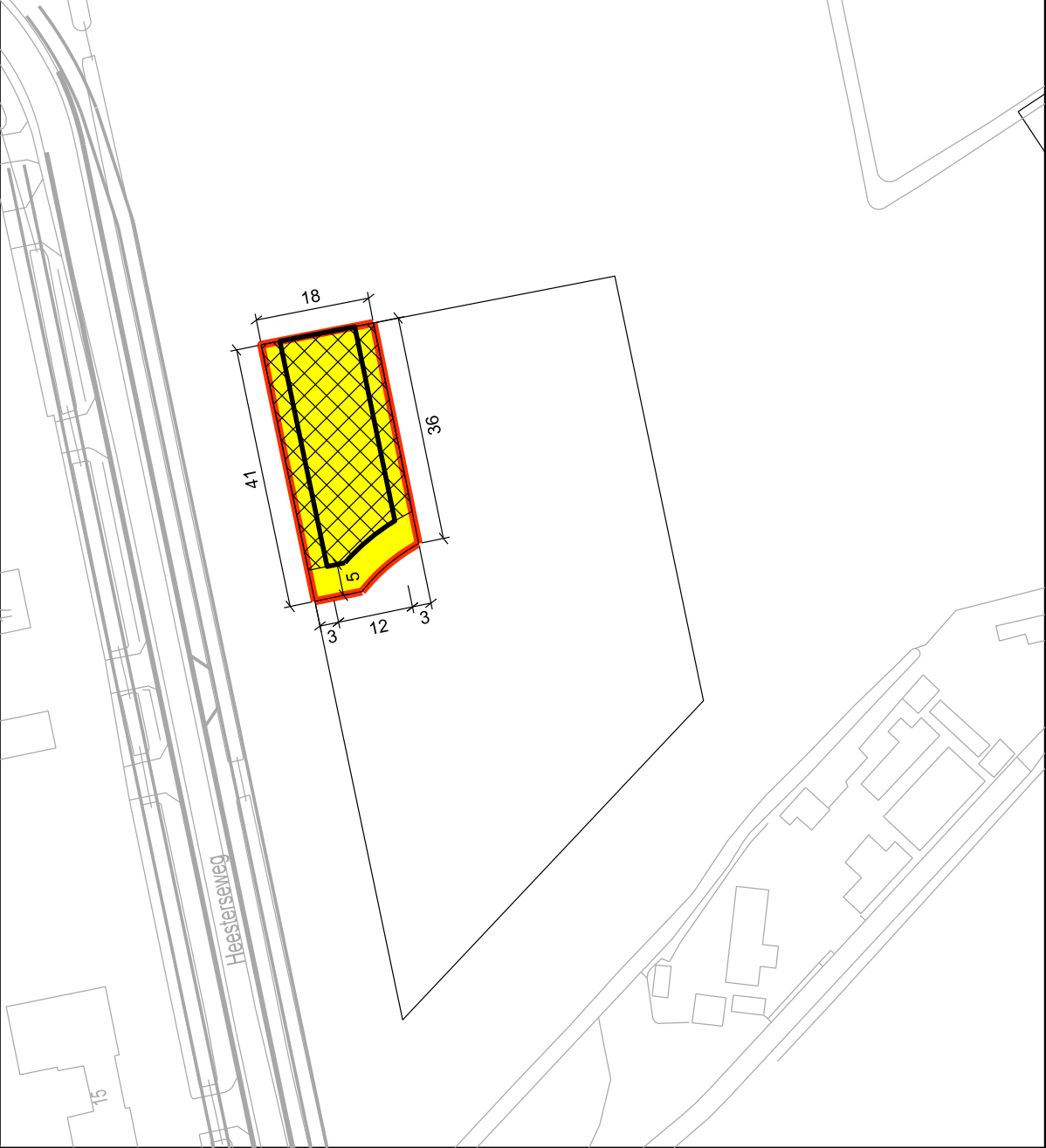
3,3 m¹
6,6 m¹
100 m²

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kavel 10 Weverstraat Geffen



GEMEENTE OSS

schaal 1:1000 / formaat A4 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:

- kavel
- zone woning
- zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning

KAVELOPPERVLAKTE:

698 m²

- WONING
- alleen binnen zone woning
 - maximale goothoogte
 - maximale bouwhoogte
 - maximale inhoud

3,5 m¹

8 m¹

1000 m³

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN:

- alleen binnen zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning
- achter voorgevel woning
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- maximale oppervlakte

3,3 m¹

6,6 m¹

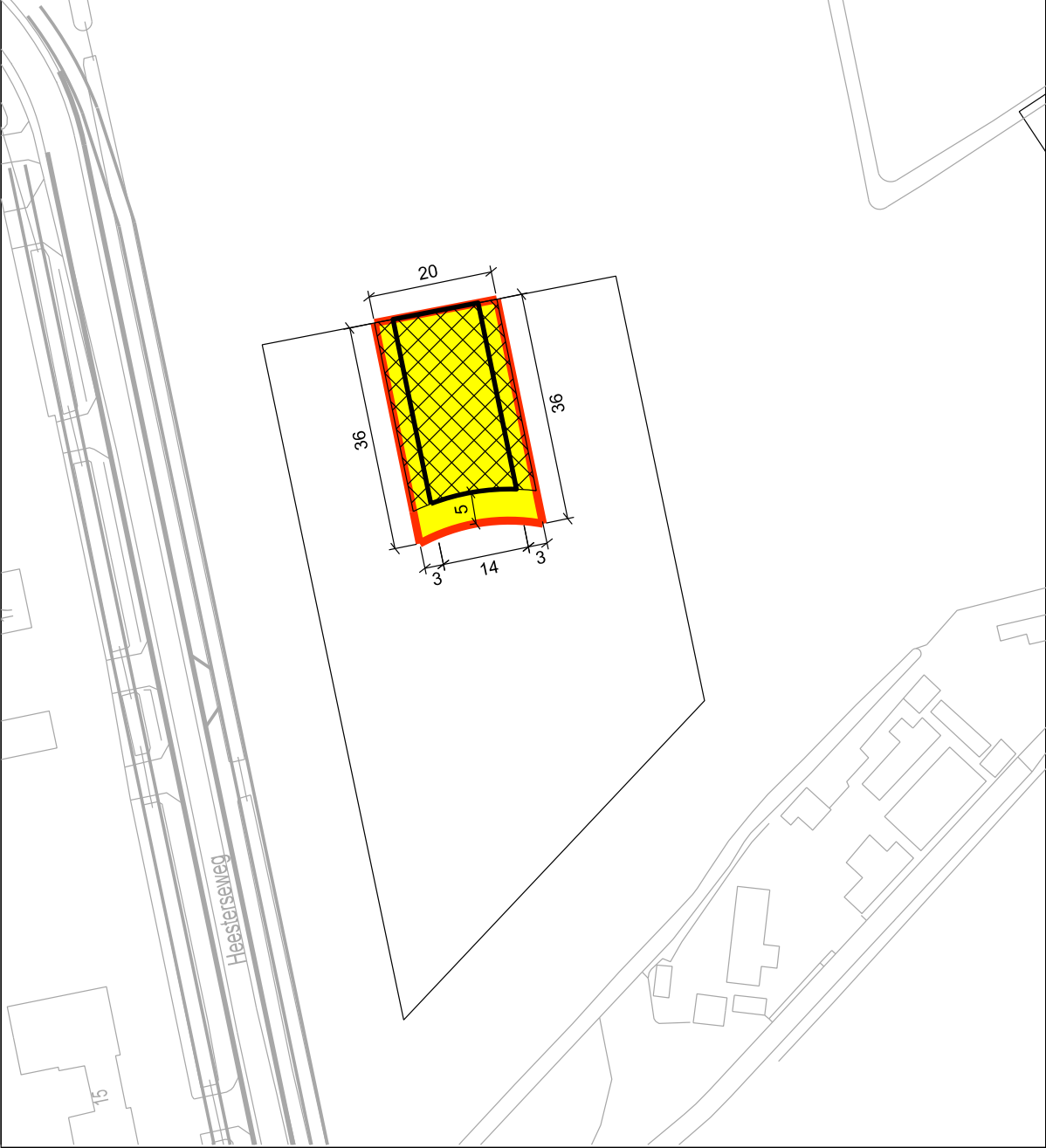
100 m²

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kavel 11 Weverstraat Geffen



GEMEENTE OSS

schaal 1:1000 / formaat A4 / maatvoering in meters

Kavelpaspoort

Legenda:

- kavel
- zone woning
- zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning

KAVELOPPERVLAKTE:

698 m²

WONING

- alleen binnen zone woning
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- maximale inhoud

3,5 m¹

8 m¹

1000 m³

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN:

- alleen binnen zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning
- achter voorgevel woning
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- maximale oppervlakte

3,3 m¹

6,6 m¹

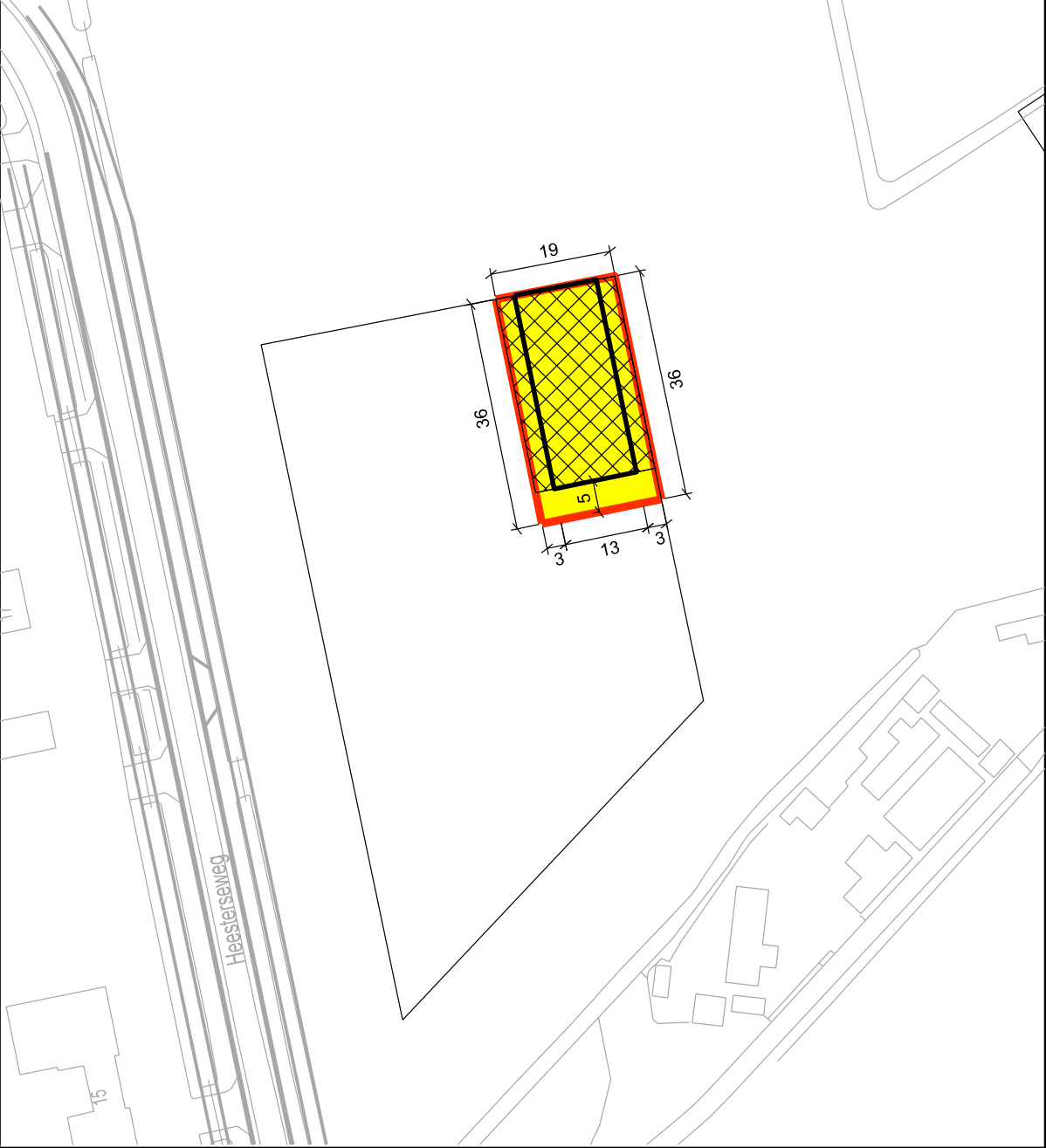
100 m²

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Kavel 12 Weverstraat Geffen



GEMEENTE OSS

schaal 1:1000 / formaat A4 / maatvoering in meters

Legenda:

kavel

zone woning

zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning

KAVELOPPERVLAKTE:

1253 m²

WONING

- alleen binnen zone woning
- maximale goothoogte 4,5 m¹
- maximale bouwhoogte 10 m¹
- maximale inhoud 1000 m³

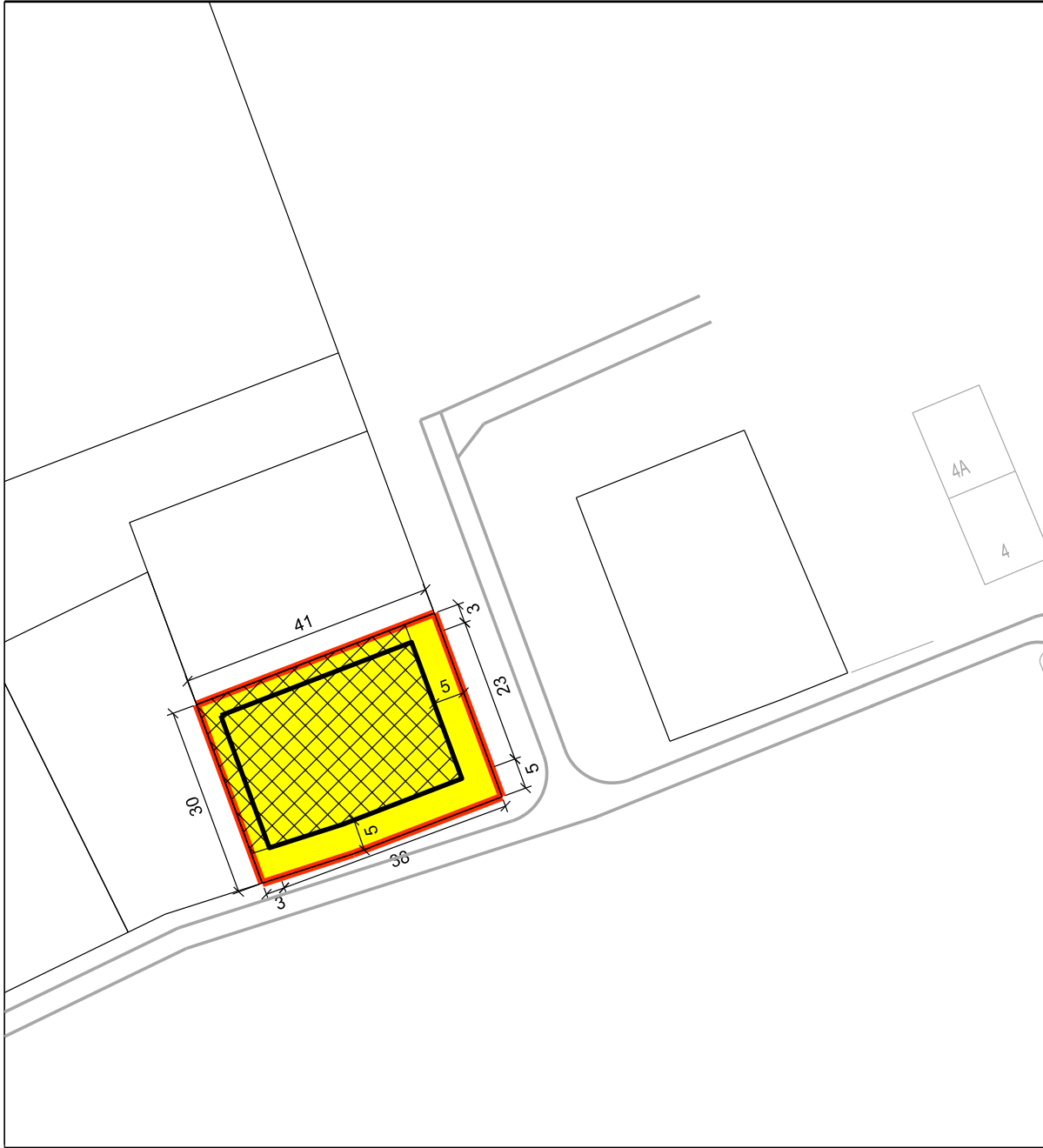
VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN:

- alleen binnen zone vrijstaande bijgebouwen bij de woning
- achter voorgevel woning 3,3 m¹
- maximale goothoogte 6,6 m¹
- maximale bouwhoogte 6,6 m¹
- maximale oppervlakte 100 m²

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



1:1000 / formaat A4 / maatvoering in meters

GEMEENTE OSS

Bijlagen

- I Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014
- II Algemene erfpachtvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014
- III Uitsnede bestemmingsplan Weverstraat
- IV Handboek voor infiltratie op eigen terrein

Bijlage I

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN WONINGBOUW GEMEENTE OSS 2014

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss december 2013

Algemene voorwaarden woningbouw gemeente Oss 2014

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

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

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

Bijlage II

ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN WONINGBOUW VAN DE GEMEENTE OSS 2014

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

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

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

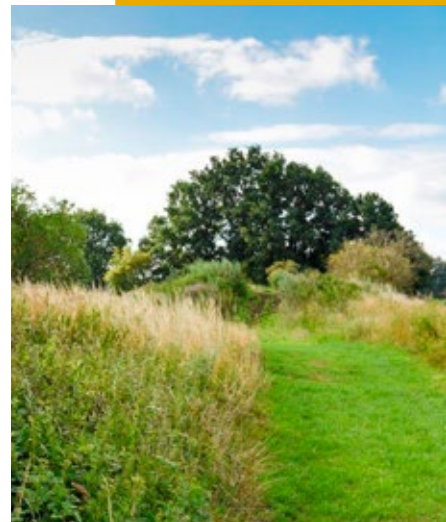
Kernbedingen zijn de namen van de Erfpachter en de vervreemder (de gemeente), wat er in Erfpacht wordt uitgegeven,

hoeveel de Canon bedraagt en waarvoor de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de Erfpachtovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de Algemene Erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

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

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

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



Bijlage III

Artikel 6 Wonen 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Wonen

en tevens voor:

- b. aan huis gebonden beroepen en bed & breakfast in de woning en/ of bijgebouw, mits:
- 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - 2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. aan huis gebonden bedrijf in het bijgebouw van de woning, mits:
- 1. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 80 m2;
 - 2. het een activiteit betreft uit maximaal categorie 2 van de in de Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen activiteiten;

- 3. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft;
- 4. de goede verkeersafwikkeling gewaarborgd blijft en op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- 5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden bedrijf;
- 6. geen buitenopslag plaatsvindt;
- 7. er geen sprake is van een publieksaantrekkende werking.

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en verhardingen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. verkeersvoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.
- Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven door middel van de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden’.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De maatvoering van de bebouwing dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouw-hoogte in m	Maximale oppervlakte in m², tenzij anders is aangegeven in de cel	Maximale inhoud in m³	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m	Minimale afstand tot de weg
Woning	zoals aangegeven ter plaatse van aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'	zoals aangegeven ter plaatse van aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'	-	1.000	3	5
Vrijstaande bijgebouwen bij de woning	3	6	100	-	-	
Erfafscheidingen voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	1	-	-	-	
Erfafscheidingen achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	2	-	-	-	
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	1	-	-	-	
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	6	50% van het onbebouwde erf achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	-	

- b. een vrijstaand bijgebouw mag niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning of het denkbeeldig verlengde hiervan;
- c. voor het bouwen van een kelder gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw bovengronds;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen 1.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg;
- b. het gebruik van gronden en bebouwing voor kamperen;
- c. het gebruik van gronden en bebouwing voor bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- d. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bebouwing voor reclaimedoeleinden;

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 6-3 sub a ten behoeve van het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor mantelzorg, met dien verstande dat:
 1. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. de afwijking niet meer dan één keer per woning wordt verleend;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omliggende functies;
 5. de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
 6. het bijgebouw gelegen is op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een 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;
 7. de verleende afwijking door het bevoegd gezag wordt ingetrokken indien de bij de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
 8. indien de bewoning van een vrijstaand bijgebouw plaatsvindt door degene die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de afwijking pas ingetrokken nadat beiden het bijgebouw of bedrijfsgebouw hebben verlaten.

Uitsnede plankaart



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

Bijlage IV

Handleiding voor infiltratie op eigen terrein

1. Watersysteem

1.1 Waterkwantiteit

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

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



Bovengrondse infiltratievoorziening in Leidsche Rijn, Utrecht

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

1.2 Waterkwaliteit

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

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

2. Bergende en infiltrerende voorziening

2.1 Berging 14 mm

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

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

Voor het bepalen van de totale verhard oppervlakte van het perceel moet eerst de oppervlakte van het dak van de woning, de oppervlakte van het dak van de garage/schuur en van de overige verhardingen worden berekend. Voor de overige verharding wordt gerekend met 10% van het perceeloppervlakte indien dit oppervlak nog niet bekend is bij aanleg van de voorziening. De totale oppervlakte is de som van de drie oppervlaktes. De brutoberging is afhankelijk van de holle ruimte van het toegepaste materiaal van de infiltratievoorziening. De aanleg van extra verharding, nadat het watersysteem is aangelegd, levert de verplichting op om extra berging aan te leggen.

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

2.2 Aangepaste eerste opvang (zichtbaar)

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

2.3 Diepte

De boven- en onderzijde van de voorziening zijn gerelateerd aan het vloerpeil. De maximale diepte is 1,2 m beneden vloerpeil.



Opvang van hemelwater in grindsleuf direct naast woning

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

2.4 Voldoende infiltratiecapaciteit

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

2.5 Rekenvoorbeeld

Stel een woning heeft een dakoppervlak van 7 x 6 m² en een garage van 5 x 2 m². De bergende infiltratievoorziening wordt uitgevoerd met grind. Het perceeloppervlakte bedraagt 250 m². Het totale aangesloten verhard oppervlak bedraagt dan (7 x 6 m² =) 42 + (5 x 2 m² =) 10 + (10% van 250 m² =) 25 m² = 77 m². De benodigde nettoberging komt hiermee op 77 m² x 0,014 m = 1,08 m³. De brutoberging is afhankelijk van de gradatie van het grind, stel dat de holle

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

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

3. Afvoer overtollig hemelwater van eigen terrein

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

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



Oppervlakkige afvoer naar openbare voorziening

4. Beheer en onderhoud

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

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

5. Praktische tips

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

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

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

Bij de aanleg van de voorziening dient verder rekening gehouden te worden met een aantal praktische zaken zoals inloop van zand en de wortelingroei. De inloop van zand en wortelingroei in de voorziening vermindert de berging en infiltratie van de voorziening en dient dus voorkomen te worden. De zandinloop wordt verminderd door het gebruik van een geotextiel om de voorziening. Dit geotextiel is verplicht. De wortelingroei wordt beperkt door bij de aanleg van de groenvoorziening rekening te houden met de wortelzones van het aan te planten groen. Er zijn geotextielen met een wortelwerende werking.

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

6. Goedkeuring gemeente

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

7. Samenvatting systeem

SAMENVATTING

Bergings- en infiltratievoorziening

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

Oppervlakkige afstroming

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

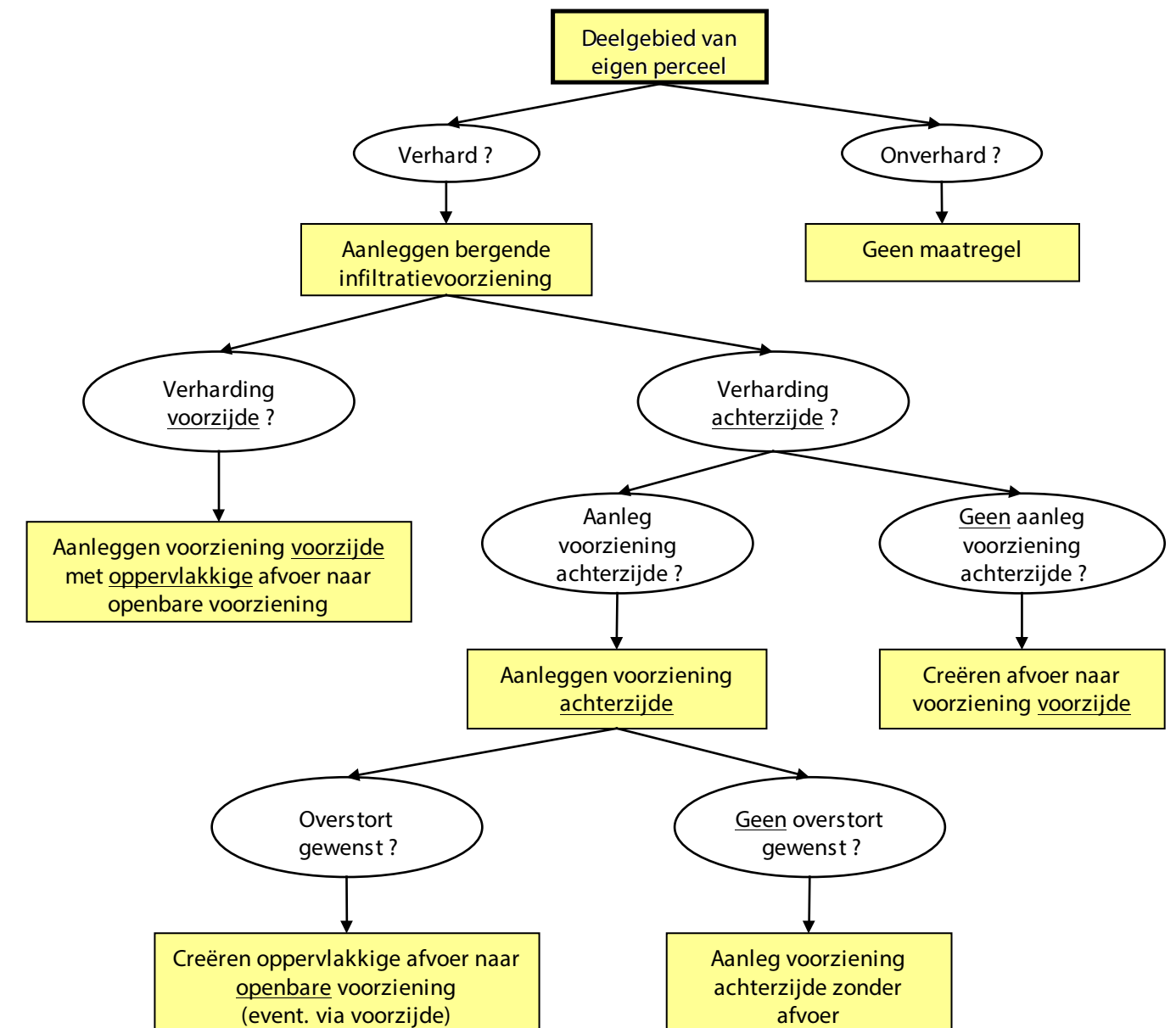
Goedkeuring gemeente onder meer op

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



Beslisboom voor systeem hemelwater per deelgebied eigen terrein.

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



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



“Verkoop bouw kavels Weverstraat”, is een uitgave van de gemeente Oss.
November 2016

Samenstelling: Gemeente Oss, Dienst Gemeentebedrijven,
Afdeling Vastgoedbedrijf, telefoon: 14 0412

Opmaak en vormgeving: Vormgeving en Publicatie, gemeente Oss

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