

Bedrijfsruimte met woning in de Piekenhoef

Werken in een mooie woonomgeving



De Piekenhoef



Inhoud

Voorwoord

1. Inleiding
2. Ondernemen
3. Waar ligt De Piekenhoef?
4. Wat voor woning mag ik hier bouwen?
5. Hoe werkt dat, een bouwvergunning aanvragen?
6. Ik krijg een bouwrijpe kavel, wat mag ik nu verwachten?
7. Stappenplan koop – bouwproces

Bijlagen

- I. Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerreinen gemeente Oss 2003
- II. Algemene erfpachtvoorwaarden bedrijventerreinen gemeente Oss 2003
- III. Bestemmingsplanvoorschriften Woon-werk-locatie Piekenhoef
- IV. Beeldkwaliteitsplan woon-werk-kavels
- V. Handboek voor infiltratie op eigen terrein

Welkom in De Piekenhoef!

Het feit dat u deze brochure heeft opgevraagd, betekent dat u belangstelling heeft voor de combinatie van wonen en werken in De Piekenhoef. Daar sta ik niet van te kijken, want De Piekenhoef is een mooie nieuwe wijk waar u aangenaam, ruim opgezet en duurzaam kunt wonen en werken. Natuurgebied Herperduin ligt op een steenworp afstand.

Wat zo speciaal is voor deze nieuwbouwwijk – met uiteindelijk zo'n 1400 woningen, op de grens van Oss en Berghem – zijn de natuurlijke elementen die je overal in de wijk tegenkomt: het uitgebreide bospark, de vele verschillende bomen en planten en de wadi's. Dat alles in een mooie wijk met voornamelijk laagbouw woningen in allerlei soorten en prijsklassen.

Tevens bestaat de mogelijkheid om wonen en werken in De Piekenhoef te combineren. De gemeente heeft dit mogelijk gemaakt aan de westkant van deze wijk. Hier is speciaal voor de doelgroep ondernemers een aantal kavels beschikbaar waar je je eigen woning met bedrijfsruimte kunt bouwen. Wat is er nu mooier dan wonen en werken combineren.

Voor u als ondernemer is ook van belang dat de locatie goed ontsloten is. Binnen een paar minuten bent u via de Weg van de Toekomst (N329) op de rijkswegen A50 en A59.

De beste ambassadeurs voor De Piekenhoef zijn de mensen die er wonen. Jong en oud blijkt zich er veilig en thuis te voelen. En ook u kunt dat gevoel ervaren.

U kunt één van de bouwers op een woonwerkkavel zijn!

De gemeente Oss vindt het belangrijk om u de gelegenheid te geven zelf uw woning en bedrijfsruimte te bouwen en op een mooie plek uw bedrijf uit te oefenen

Bij het bouwen van een eigen woning met bedrijfsruimte komt het een en ander kijken. Om u als (aspirant)koper zo goed mogelijk op de hoogte te stellen is deze informatiemap samengesteld. Doe er uw voordeel mee. Ik hoop dat u uw droom uit kunt laten komen. In De Piekenhoef, natuurlijk!

1. Inleiding

De aanschaf van een woonwerkkavel 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 ondernemers daarom graag helpen bij de realisering van hun plannen op een eigen woonwerkkavel. Naast een omschrijving van de kavels die te koop zijn, vindt u in deze brochure daarom ook informatie over het proces van opdrachtgeverschap.

In deze brochure komen aan bod; informatie over de Piekenhoef, de kavelinformatie, de vestigingsvoorwaarden, de verkoopprocedure voor bedrijven-terreinen bij de gemeente Oss en informatie over het bouwproces, te weten welke vergunningen er nodig zijn en een omschrijving van het verloop van het ontwikkelingsproces bij opdrachtgeverschap. Tot slot zijn in de bijlagen de meest voornamelijk wet- en regelgeving met betrekking tot de woonwerkkavels in de Piekenhoef opgenomen.

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

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

Uiteraard kunt u met uw vragen ook altijd terecht bij de zelfbouwcoach van de gemeente.



2. Ondernemen

Algemeen

De gemeente Oss is van oudsher een industriestad. In de vorige eeuw waren hier grote bedrijven gevestigd zoals de slachterijen van Unox en Zwanenberg, een vestiging van Philips en de tapijtfabrieken Bergoss, Desso en Ossfloor. Het voormalige Organon is - weliswaar in afgeslankte vorm en in Amerikaanse handen – gelukkig nog steeds als grootste werkgever in Oss gevestigd.

Ook in de huidige tijd kenmerkt Oss zich nog altijd als een stad met veel productiebedrijven zoals Heesen Yachts, Brabant Alucast, Ball Packaging, Acket, Dalco Food, Padifood enz. Maar niet alleen die grote bedrijven zijn belangrijk voor de werkgelegenheid in Oss. Onder de 5500 bedrijfsvestigingen in de gemeente Oss bevinden zich ook een groot aantal kleine ondernemingen, waaronder starters en doorstarters. Tot die groep behoort u waarschijnlijk ook.

De taak van de gemeente is om alle ondernemers (dus zowel groot als klein) zo goed mogelijk te faciliteren. Dat laatste is heel breed en kan bestaan uit bijvoorbeeld het bieden van een goede service, het verstrekken van adviezen, het bevorderen van samenwerking tussen bedrijven onderling en het onderwijs, het helpen bij het vinden van een geschikte huisvesting e.d. Indien u op zoek bent naar een bestaande bedrijfslocatie kunt u uiteraard terecht bij de gevestigde makelaars. Bij nieuwbouw kan de gemeente iets voor u betekenen, aangezien de gemeente op verschillende plaatsen bedrijfsgrond voor uitgifte beschikbaar heeft. Daarbij probeert de gemeente maatwerk te leveren.

Enkele voorbeelden. Grotere logistieke bedrijven, die gebaat zijn bij een goede ontsluiting op de rijkswegen passen het beste op bedrijventerrein Vorstengrafdonk en voor productiebedrijven die afhankelijk zijn van aan- en/of afvoer van grondstoffen via water is bedrijventerrein Elzenburg de beste plek. Kleinere bedrijven passen beter op Danenhoef of Piekenhoef. De locatie Piekenhoef heeft als meerwaarde, dat ondernemen en wonen kan worden gecombineerd. Kortom het uitgangspunt is: het juiste bedrijf op de juiste plaats. Dat geldt natuurlijk ook voor u.

Specifiek voor Piekenhoef

Zoals aangegeven zijn niet alle bedrijven geschikt voor vestiging op een groot-schalig bedrijventerrein. Dat heeft te maken met het feit, dat deze bedrijven daar qua aard en omvang niet passen. Te denken valt dan aan kleinere productie- of handelsbedrijven met beperkte opslag.

Anderzijds is de maatvoering van dergelijke bedrijven weer net iets te groot voor vestiging in een woonwijk omdat dit gepaard gaat met overlast voor de omwonenden. Dat is voor de gemeente aanleiding geweest om een locatie aan te wijzen, waar dit soort bedrijvigheid met bijbehorende dienstwoning gecombineerd kan worden. Dat is het westelijk deel van de Piekenhoef.

Het bestemmingsplan geeft aan welke soort bedrijven daar gevestigd mogen worden. Dan gaat het vooral over lichtere bedrijvigheid. Dat zijn bedrijven die behoren tot milieucategorie 1 en 2. In de bijlage van het bestemmingsplan is aangegeven welke bedrijven daaronder vallen.

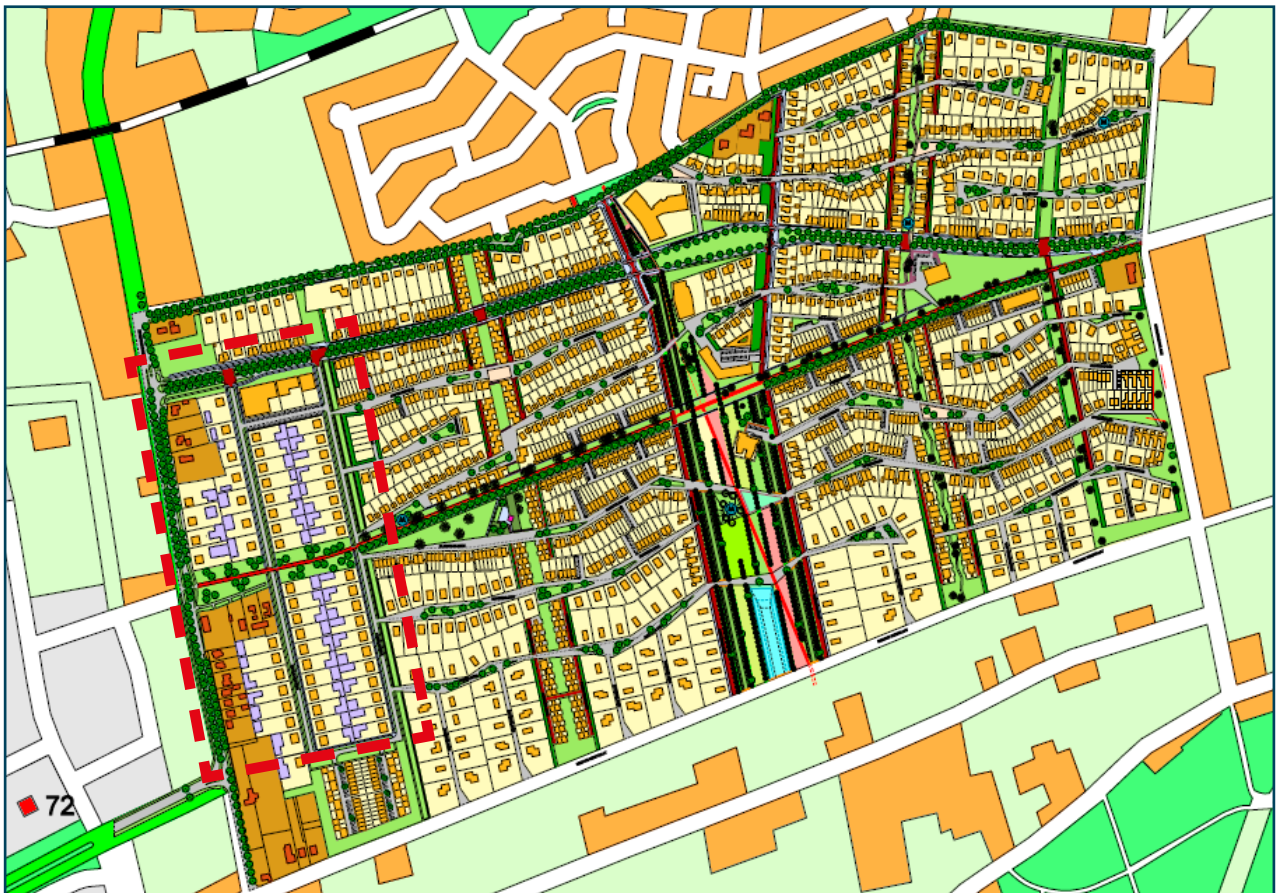
Ook is bepaald welke bedrijven niet toegestaan zijn namelijk: handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven, autoplaatwerkerijen, auto-spuitinrichtingen, benzinestations, risicovolle bedrijven (opslag gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk) en zelfstandige kantoren. Kantoren als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf zijn ter plaatse uiteraard wel toegestaan.

Voorafgaande aan de opstarten van het bouwproces zal ook aangetoond moeten worden dat sprake is van een volwaardig bedrijf. Indien u al gedurende langere tijd op een andere locatie een zelfstandige onderneming drijft is voldoende duidelijk dat het om een levensvatbaar bedrijf gaat. Als u een starter of doorstarter bent en dus elders (al dan niet fulltime) nog een functie vervult, is het nodig om een ondernemersplan te overleggen.



3. Waar ligt De Piekenhoef?

De Piekenhoef is de nieuwste woonwijk van de gemeente Oss. De Piekenhoef maakt deel uit van Berghem en ligt tussen het dorps hart van Berghem en het natuurgebied Herperduin. De wijk is goed bereikbaar vanaf de A50/A59. Op dit moment is nagenoeg het gehele noordelijke deel van de wijk gerealiseerd. De ligging van de gehele wijk de Piekenhoef is op onderstaande kaart weergegeven.



We besteden heel veel zorg aan het zo compleet, correct, actueel en toegankelijk mogelijk maken en houden van de tekeningen. Het blijft echter mogelijk dat informatie incorrect, incompleet of verouderd is. Aan deze tekening kunt u geen rechten ontleen. Wij zijn niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van de informatie.

Woonwerkkavels

De woonwerkkavels zijn gesitueerd aan de westkant van het plangebied Piekenhoef. Globaal begrensd door de Zevenbergseweg (westzijde), Landbouwlaan (noordzijde) en de Lijnzaadweg (oostzijde).

Zie omcirkeling op de hierboven weergegeven kaart.

De meeste kavels hebben een oppervlakte van circa 1.000 m² (20 meter front en 50 meter diep).



4. Wat voor woning/bedrijfsruimte mag ik hier bouwen?

In de Piekenhoef 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 bouwaanvraag indient. Wanneer uw bouwplan niet aan de regels voldoet, verleent de gemeente geen omgevingsvergunning. De gemeente wil met deze voorschriften een wijk van hoge kwaliteit realiseren. De voorschriften zijn daarom zo veel mogelijk toegesneden op de Piekenhoef.

Voorschriften bestemmingsplan

Op de gronden (op de plankaart bestemmingsplan Piekenhoef Partiële herziening 2007-1 aangegeven met “Bedrijfsdoeleinden met woningen”) mag bedrijvigheid in combinatie met bedrijfswoningen gerealiseerd worden. Binnen deze bestemming zijn geen zelfstandige kantoren en geen risicovolle inrichtingen toegestaan. Een deel van de gronden mag gebruikt worden voor aan-huis-verbonden-beroepen, bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen, toegangs- en ontsluitingspaden en parkeervoorzieningen. In totaal mag er niet meer dan 70% van het perceel bebouwd worden.

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 Piekenhoef Partiële herziening 2007-1”. Voor inzage hierin kunt u kijken op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een uitsnede van dit bestemmingsplan is opgenomen in bijlage II.

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. U vindt deze randvoorwaarden en aanbevelingen in het “Beeldkwaliteitplan woonwerk-locatie in de wijk Piekenhoef”.

Architectonische begeleiding en beoordeling Welstandscommissie

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@bna.nl
Internet: www.bna.nl

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

Parkeren

De gemeente Oss streeft er naar om het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein op te lossen zodat het zo min mogelijk drukt op het openbaar gebied. U dient rekening te houden met minimaal 1,65 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte op eigen terrein.

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 en ondernemers die een huis gaan bouwen is het convenant een belangrijke leidraad. De gemeente Oss verwacht van u dat u in uw bouwplan de maatregelen treft die onder het kopje 'woningbouw, nieuw' in het convenant zijn opgenomen. Op de website www.dubo.

odbn.nl vindt u meer informatie over het convenant en ook tips en links voor zelfbouwers. Als u een architectenbureau of bouwbedrijf inschakelt dat het convenant heeft getekend dan mag u een goed advies verwachten over de te treffen maatregelen.

Gasloos

Met ingang van 1 juli 2018 is een nieuwe wet van kracht waarin is geregeld dat nieuwbouwwoningen niet meer op aardgas worden aangesloten. Bij het ontwerpen van uw woning dient u hiermee rekening te houden.

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 Piekenhoef moet een veilige wijk worden. Daarom moeten zowel de openbare ruimte als de woningen en bedrijfsruimten 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/bedrijfsruimte en woonomgeving op het gebied van gebruiksvriendelijkheid, aanpasbaarheid en veiligheid worden gesteld door het Woonkeur. De gemeente is verantwoordelijk op wijk- en buurniveau, ontwikkelaars op het niveau van woongebouwen en u op woningniveau. Hiermee biedt uw toekomstige woning en bedrijfsruimte meer kwaliteit 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. In de hele Piekenhoef geldt dat regenwater zoveel mogelijk moet 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 in de Piekenhoef vindt u in plan “Watertaken” 2012-2017.



5. Hoe werkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?

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

Voor de woonwerklocatie geldt als uitgangspunt, dat de woning en de bedrijfsruimte gelijktijdig worden gerealiseerd. Hiervoor kan één aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Indien gelijktijdige realisering om de een of andere reden niet mogelijk/haalbaar is, dan moet eerst de bedrijfsruimte worden gebouwd en daarna de dienstwoning. Eerst de woning en daarna de bedrijfsruimte is dus niet toegestaan. Bij een gefaseerde uitvoering kunnen 2 aanvragen om een omgevingsvergunning worden ingediend.

Conceptaanvraag

Voordat een omgevingsvergunning aanvraagt, is het verstandig eerst een conceptaanvraag in te dienen. Bij voorkeur gebeurt dit digitaal via www.omgevingsloket.nl of 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 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. De behandeling van een conceptaanvraag is gratis. De uitkomst van een conceptaanvraag blijft altijd 3 maanden geldig. Als u binnen die tijd geen actie meer onderneemt, dan sluiten we het aangelegd dossier. Als u dan besluit om toch te gaan bouwen, moet u opnieuw het proces doorlopen.

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

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

Stappen in het aanvraagproces

Het aanvragen van een omgevingsvergunning gaat in vier stappen.

1. U dient een conceptaanvraag in bij de gemeente. Het advies over uw voorgenomen bouwplan is 3 maanden geldig.
2. U werkt uw conceptaanvraag uit tot een aanvraag omgevingsvergunning. Deze aanvraag kunt u indienen via de site van www.oss.nl of rechtstreeks via Omgevingsloket online: 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, maar ook of de bedrijfsactiviteiten volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan.
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. (kan er uit volgens mij uit, aangezien de gemeente deze info over de bodemkwaliteit aanlevert en dus een beoordeling door VTH niet meer nodig is). 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 2019*
€ 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 meer	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 in opdracht en op kosten van de gemeente een openbare ontsluitingsweg en hoofdnutsvoorzieningen (hoofdkabels, hoofdleidingen en hoofdriolering) zijn 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 woning-/bedrijfsbouw. In opdracht van de gemeente Oss is de bedrijfslocatie Piekenhoef 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 koop- bouwproces

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. 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 kosteloos de kavel voor u. Tijdens deze periode bekijkt u of uw bedrijfsspan met woning 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 om te zetten in een koop of erfpacht. Vanaf dat moment betaalt u rente over de aankoopprijs van de kavel.

Koop of erfpacht

In geval van koop/erfpacht ondertekent u een koop- of erfpachtovereenkomst. U ontvangt de koop- of erfpachtovereenkomst van de gemeente. In deze koop- of erfpachtovereenkomst is automatisch een periode van 6 maanden opgenomen voordat de akte moet passeren. De periode gebruikt u om de financiering rond te krijgen en een omgevingsvergunning te krijgen. Op ieder gewenst moment kunt u naar de notaris om eigenaar van de grond te worden. Tijdens deze periode van 6 maanden betaalt u rente over de aankoopprijs van de grond. Kan er geen omgevingsvergunning verleent worden of is het bouwplan financieel voor u 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 koop-/erfpachtovereenkomst wordt naar de notaris van uw keuze gestuurd. Deze notaris maakt de notariële akte van eigendomsoverdracht 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 moeten de koopsom, de kosten voor notaris en kadaster en verschuldigde reserveringsrente worden betaald.

Op de koop van een particuliere kavel bij de gemeente Oss zijn de algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 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. Ook voor vragen betreffende uw (concept) aanvraag kunt u terecht bij baliebml@oss.nl, eventueel telefonisch via 14-0412.

Een concept aanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan.

De gemeente toetst dit plan aan het bestemmingsplan* en legt uw concept voor aan 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 of en hoe men op die grond mag bouwen.

**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.



Bijlagen

- I. Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerreinen gemeente Oss 2003
- II. Algemene erfpachtvoorwaarden bedrijventerreinen gemeente Oss 2003
- III. Bestemmingsplanvoorschriften Woon-werk-locatie Piekenhoef
- IV. Beeldkwaliteitsplan woon-werk-kavels
- V. Handboek voor infiltratie op eigen terrein

Bijlage I

U kunt de ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREINEN GEMEENTE OSS 2003 bij de gemeente aanvragen.

Bijlage II

U kunt de ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREINEN GEMEENTE OSS 2003 bij de gemeente aanvragen.



Bijlage III

Uitsnede voorwaarden bestemmingsplan

De voorschriften, zoals vermeldt in artikel 7 van het bestemmingsplan Piekenhoef (pagina's II-18 t/m II-20) staan hieronder integraal vermeldt, waarbij :

- In cursieve belettering bepaalde zaken nader worden toegelicht.

BESTEMMINGSPLAN-VOORSCHRIFTEN

Woon-werk-locatie Piekenhoef

Artikel 7: Bedrijfsdoeleinden met woningen (Bw)

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “Bedrijfsdoeleinden met woningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. bedrijvigheid(*) in combinatie met bedrijfswoningen(**);
- b. niet-zelfstandige kantoorruimten;
- c. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water
- f. voorzieningen op het gebied van kabels en leidingen, afvalinzameling, openbaar vervoer en informatie en communicatie, waaronder nutsbouwwerken.
- g. praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits de woonfunctie van de bedrijfswoning in overwegende mate blijft gehandhaafd en niet meer dan de 25 m2 vloeroppervlak van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen daarvoor wordt gebruikt

(*) onder bedrijvigheid wordt verstaan (zie definitie op pagina II-6/7 van het bestemmingsplan): ‘ambachtelijke en/of licht bedrijfsmatige activiteit: handels- en/of bedrijfsactiviteiten zoals productie-, opslag-, en ambachtelijke bedrijven, groot- en tussenhandel, één en ander met uitsluitel van detailhandel, horeca-activiteiten, kantoren en sexinrichtingen, en voorts met inachtneming van de beperkingen in de voorschriften in verband met de ‘lijst toegestane bedrijfstypen’.

(**) dienst- of bedrijfswoning: (zie) ‘een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de desbetreffende grond, noodzakelijk moet worden geacht’

Binnen deze bestemming worden uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegelaten, die zijn opgenomen in de Lijst van toegelaten bedrijfstypen, te weten bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 1 en 2 (bedoelde lijst is Bijlage 1 van deel II van het bestemmingsplan, hier niet opgenomen/bijgevoegd).

Onverminderd het vorenstaande zijn expliciet uitgesloten handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven, autoplaatwerkerijen, autospuitinrichtingen en benzineservicestations. Binnen deze bestemming zijn geen geluids- zoneringsplichtige inrichtingen toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn geen zelfstandige kantoren en geen risicovolle inrichtingen toegestaan.

In parkeergelegenheid dient op het eigen erf te worden voorzien. Hierbij dienen minimaal 1,65 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte te worden gerealiseerd.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

- er is sprake van een kleinschalig bedrijventerrein met een nadruk op de combinatie wonen-werken;
- het beeld van het bedrijventerrein wordt in eerste instantie bepaald door de aan de openbare weg grenzende woningen;
- de zijgevels van de aan de openbare ruimte grenzende bijgebouwen dienen een ingetogen karakter te hebben;
- buitenopslag is niet toegestaan;
- met uitzondering van de Zevenbergseweg is tussen de ontsluitingsweg en het trottoir voorzien in een haag, slechts onderbroken door een gemeenschappelijke inrit voor bedrijven en woningen;
- parkeren voor bezoekers en werknemers van het bedrijf alsook het parkeren voor de woningen dient op eigen terrein te geschieden.

3 Bebouwingsvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen;

Algemene bepalingen:

- a. het bouwperceel mag een oppervlakte hebben van maximaal 1.500 m²;

- b. het bebouwingspercentage mag niet meer dan 70 van het bouwperceel bedragen.

Bepalingen ten aanzien van hoofdgebouwen (met de term hoofdgebouwen worden de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw bedoeld):

- c. de voorgevel van een bedrijfswoning dient minimaal 6 meter achter de perceelgrens aan de wegzijde te worden gebouwd;
- d. de achtergevel van een bedrijfswoning dient maximaal 18 meter achter de perceelgrens aan de wegzijde te worden gebouwd;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- f. de goothoogte respectievelijk hoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 6 en 10 meter bedragen;
- g. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient tenminste 3 meter te bedragen;
- h. de voorgevel van een bedrijfsgebouw dient minimaal 20 m achter een perceelsgrens aan de wegzijde te worden gebouwd;
- i. de voorgevel van een bedrijfsgebouw dient minimaal 20 meter achter een perceelgrens aan de wegzijde te worden gebouwd;
- j. de hoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- k. voldaan dient te worden aan de ontheffingsbeschikking Wet geluidhinder van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 24 augustus 2000, zoals opgenomen in bijlage 2 van deel II van het bestemmingsplan (toelichting : dit betreft alleen de kavels grenzend aan de Zevenbergseweg, de gevels van de woningen dienen tenminste 15 meter van de as van de weg verwijderd te liggen).

Bepalingen ten aanzien van bijgebouwen en (ten aanzien van) bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- l bij iedere bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m², met een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 4,5 meter;
- m bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning of het denkbeeldige verlengde daarvan te worden gebouwd;
- n de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 meter bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvoor de maximale hoogte 2 meter bedraagt, met dien verstande, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen, op te richten vóór de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning of het denkbeeldig verlengde daarvan, niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- o de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve reclamedoeleinden mag ten hoogste 3 meter bedragen.

Bepalingen ten aanzien van voorzieningen van openbaar nut:

- p uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, zoals trafo's, meet- en regelstations e.d. tot een maximale bouwhoogte van 3 meter met een maximale oppervlakte van 20 m².

Indien de hoogten, maten en afstanden het hierboven toegelaten maximum overschrijden op het tijdstip van de ter inzagelegging van het bestemmingsplan, dan geldt de hoogte, maat of afstand zoals die op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan in de werkelijke situatie aanwezig was.

4 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de voor de desbetreffende grond aangewezen bestemming.

Als met het plan strijdig gebruik als in lid 1 bedoeld wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan, opgeslagen houden, storingen of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voor zover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b. het opslaan of opgeslagen houden van gereede of ongereede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voor zover dit in het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een bedrijfserf, behorende bij een bedrijf, in overeenstemming met de desbetreffende bestemming;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. het gebruik van gebouwen voor detailhandelsdoeleinden, met uitzondering van detailhandelsactiviteiten, ten behoeve van de exploitatie van een tuincentrum of hoveniersbedrijf;
- e. bewoning, voor zover het om vrijstaande gebouwen gaat.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in dit artikel bepaalde, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.



5 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen;

- a. van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het aantal parkeerplaatsen, mits op eigen terrein voldoende in parkeergelegenheid wordt voorzien;
- b. van het bepaalde in lid 3, sub g, voor een afstand tot een zijdelingse perceelgrens tot 0 meter, indien dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is, met dien verstande dat geen vrijstelling mag worden verleend in situaties waarin de zijdelingse perceelgrens (nagenoeg) samenvalt met de grens van de bestemming Verkeersdoeleinden 1 en/of Verkeersdoeleinden 2.; (toelichting : deze vrijstellingsmogelijkheid geldt dus voor zowel de woning als de bedrijfsruimte)
- c. voor afwijking van de in lid 3 voorgescreven inhouds-, oppervlakte- en hoogtematen met ten hoogste 10%, indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. voor bouwwerken ten behoeve van reclamedoeleinden tot een maximale hoogte van 5 meter;
- e. voor productie gebonden detailhandel tot ten hoogste 500 m² b.v.o.;
- f. voor het toelaten van een niet in Bijlage 1 van deel II van het bestemmingsplan genoemde bedrijfsactiviteit, die qua aard en omvang van milieuhinder vergelijkbaar is met een wel in dit plan toegelaten bedrijfsactiviteit.
- g. van het bepaalde in lid 3, sub h, voor een kortere afstand dan 20 m tussen de voorgevel en de perceelgrens aan de wegzijde, indien als gevolg van de afmetingen en/of vormgeving van een perceel een efficiënte inrichting in onevenredige mate wordt belemmerd

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in dit lid wordt de aanvraag tot het nemen van een besluit of het ontwerp van het op

aanvraag te nemen besluit voor een periode van twee weken ter inzage gelegd voor belanghebbenden.

Voor het overige wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van situering en omvang van de gebouwen, met dien verstande, dat:

- a. de nadere eisen niet op onevenredige wijze het gebruik van bouwwerken en gronden mogen aantasten;
- b. de nadere eisen niet mogen worden gesteld indien het bouwen betrekking heeft op het veranderen en/of vernieuwen van een bouwwerk zonder dat er sprake is van wijziging daarvan.

14 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

1 a t/m e : niet overgenomen in dit document, zie bestemmingsplan pag II/27

- f. bij het verlenen van de vrijstellingen genoemd onder sub a t/m e wordt de aanvraag tot het nemen van een besluit of het ontwerp van het op aanvraag te nemen besluit voor een periode van 2 weken ter inzage gelegd voor belanghebbenden. Voor het overige wordt een procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen 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:

- a. de woonfunctie als overwegende functie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft;
- b. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
- c. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte; het een activiteit betreft uit of vergelijkbaar met de categorie 1 van de Lijst van toegelaten bedrijfstypen als opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan;
- d. geen detailhandel plaatsvindt;
- e. de activiteit geen sterk publiek aantrekkende werking heeft; met dien verstande dat het bepaalde in lid 1, sub f van overeenkomstige toepassing is.

3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor een overschrijding van de in dit plan (is bestemmingsplan Piekenhoef) aangegeven afstands-, oppervlakte- en hoogtematen met maximaal 10%, met dien verstande dat het bepaalde in lid 1, sub f van overeenkomstige toepassing is.



Bijlage IV

Beeldkwaliteitplan woonwerk-locatie in de wijk Piekenhoef

AANVULLENDE I NFORMATIE t.b.v. bouwplan

Dit overzicht bevat informatie voor aspirant-kopers over :

1. welstandsrichtlijnen
2. overige aandachtspunten

1. welstandsrichtlijnen

Om de gewenste beeldkwaliteit voldoende te waarborgen, zal bij de ontwikkeling van het bouwplan met de volgende richtlijnen rekening gehouden moeten worden. Het is uiteindelijk aan de welstandskamer om te beoordelen of in het bouwplan in voldoende mate rekening gehouden is met de beeldkwaliteitseisen en de welstandseisen.

1a. Verschijningsvorm bedrijfswoningen

- De kapvorm voor de woning is vrij. Ook platte daken zijn dus toegestaan.

1b. Reclame-uitingen.

- Buitenreclame moet terughoudend van aard en uitvoering zijn.
- Geen reclame/bedrijfsnaam aan de gevel van het woonhuis. Bescheiden bord in voortuin of geïntegreerd in de erfscheiding. Maximale hoogte 1,5 meter.
- Geen lichtbakken.

1c. Inrit en parkeren

- Indien u een toegangshek of poort wilt plaatsen met een hoogte van meer dan 1 meter, moet deze poort tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning komen te hangen/staan.
- Eén gezamenlijke inrit per kavel is toegestaan voor bedrijfswoning en bedrijfsruimte samen. De gezamenlijke inrit voor woning en bedrijfsruimte mag ter hoogte van het trottoir max. 6m breed zijn.
- Voor kavels in het plangebied op een hoek van wegen, kán besloten worden om een tweede inrit toe te staan van maximaal 5 meter breed (n.b. deze uitzondering geldt niet voor de percelen die grenzen aan de Piekenhoefstraat want dit is fiets/voetpad).

1d. Erfafscheidingen.

- In aansluiting op de andere woningbouw in Piekenhoef is het streven gericht op een zo groen mogelijk straatbeeld.
- Tussen het trottoir en de voortuin van de woning daarom een groene haag van ca. 60 cm hoogte plaatsen; geen voetmuurtjes behalve als dit onderdeel uitmaakt van het reclame/bedrijfsnaambord
- Op hoeksituaties mag op de erfscheiding geen opgaande muur tot ca. 2 meter hoog geplaatst worden.

- Absolute voorkeur heeft een totaal groene erfscheiding. Eventueel groen in combinatie met gaas/spijlenhekwerk óf een muur tot maximaal 1 meter met daarboven gemetselde kolommen, ingevuld met houtwerk of hekwerk.

1e. Bedrijfsbebouwing.

- De bedoeling is dat er functionele gebouwen met platte daken komen, die door hun onderlinge nabijheid in kleur en materiaal op elkaar afgestemd moeten zijn.
- Strakke dakbeëindiging zonder overstekken (n.b. ook vanwege praktische redenen: bij het later vergroten van uw hal en/of het bouwen van uw hal tegen die van de burens aan).
- Plaatmateriaal in een metaalgrijze kleur vormt de basis waarbij een combinatie met baksteen goed voorstelbaar is mits het plaatmateriaal het beeld blijft bepalen. Plaatmateriaal hoeft niet glad te zijn (mag golvend, geperforeerd, geribbeld zijn), maar moet qua detaillering wel passen bij de locatie. Dus geen grof damwandprofiel.
- Bij de ondiepe percelen, in het bestemmingsplan op de verbeelding aangegeven met de aanduiding sba-lbg, geldt echter een andere beeldkwaliteit. De bedrijfshal mag hier een beeld krijgen dat meer past bij het beeld van de woningen. Dus geen metaalgrijze gebouwen van plaatmateriaal op een bakstenen voet. Bakstenen moeten dan juist overheersen in het beeld. Metaalgrijs plaatmateriaal is dan niet aanwezig of ondergeschikt in het beeld.
- Op hoeksituaties van wegen dienen blinde zijgevels door middel van groen aan het oog onttrokken te worden. Een uitzondering hierop is mogelijk indien deze gevel min of meer als voorgevel kan worden aangemerkt.

2. overige aandachtspunten

Bij de planvorming is het verder van belang dat u zich o.a. realiseert dat :

- Regels ten aanzien van onder andere hoogte en situering van de bebouwing in het bestemmingsplan Berghem Zuid - 2012 opgenomen zijn en ook parkeren
- De bedrijfsruimte eerder of tenminste gelijktijdig met de woning moet worden gebouwd.
- In de koopovereenkomst voor de grond een zgn. 'kwalitatieve bepaling' opgenomen is, die borgt dat bedrijfswoning, bedrijfsruimte en ondergrond op één naam komen te staan en dat ze nooit apart van elkaar verkocht kunnen worden.
- U verplicht bent om regenwater op eigen grond te laten infiltreren in de ondergrond; nadere informatie m.b.t. hiervoor te treffen voorzieningen staan vermeld op een apart informatieblad ("infiltratie richtlijnen").
- Parkeren van auto's van zowel werknemers/bezoekers van het bedrijf als bewoners/bezoekers van de bedrijfswoning allemaal op eigen terrein moet plaatsvinden (art 30.3).
- U bij het ruggelings en/of zijdelings aanbouwen van de bedrijfsbebouwing tegen die van de burens er o.a. rekening mee moet houden dat de muren en soms ook (delen van) het dak van materiaal moeten zijn met een brandwerendheid van minimaal 60 minuten.
- Buitenopslag uitdrukkelijk verboden is; dit geldt ook voor de opslag van spullen onder eventuele overkappingen en carports.
- U op de nieuwe locatie wellicht voor het eerst te maken krijgt met de zogenaamde meldingsplicht in het kader van de wet milieubeheer. Deze melding is onderdeel van de omgevingsvergunning. Onderdeel van de melding kan zijn dat u een akoestisch onderzoek moet laten uitvoeren.

Bijlage V

Handleiding voor infiltratie op eigen terrein

1. Watersysteem

1.1 Waterkwantiteit

Voor het waterhuishoudkundig ontwerp voor de woonwijk en woon/werkkavels 'Piekenhoef' 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 infiltratie-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 autowas-middel of uw dakgoot heeft uitgevoerd met een uitloogbaar materiaal zoals zink en koper.



Bovengrondse infiltratievoorziening
in Leidsche Rijn, Utrecht

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

2. Bergende en infiltrerende voorziening

2.1 Berging 14 mm

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

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

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

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

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

2.2 Aangepaste eerste opvang (zichtbaar)

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

2.3 Diepte

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

De maximale diepte is 1,2 m beneden vloerpeil.



Opvang van hemelwater in grindsleuf direct naast woning

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

2.4 Voldoende infiltratiecapaciteit

Daarnaast dient de voorziening voldoende infiltratiecapaciteit te hebben.

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

2.5 Rekenvoorbeeld

Stel een woning heeft een dakoppervlak van 7 x 6 m² en een garage van 5 x 2 m². De bergende infiltratievoorziening wordt uitgevoerd met grind. Het perceeloppervlakte bedraagt 250 m². Het totale aangesloten verhard oppervlak bedraagt dan $(7 \times 6 \text{ m}^2 =) 42 + (5 \times 2 \text{ m}^2 =) 10 + (10\% \text{ van } 250 \text{ m}^2 =) 25 \text{ m}^2 = 77 \text{ m}^2$. De benodigde nettoberging komt hiermee op $77 \text{ m}^2 \times 0,014 \text{ m} = 1,08 \text{ m}^3$. De brutoberging is afhankelijk van de gradatie van het grind, stel dat de holle

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

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

3. Afvoer overtollig hemelwater van eigen terrein

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

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



Oppervlakkige afvoer naar openbare voorziening

4. Beheer en onderhoud

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

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

5. Praktische tips

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

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

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

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

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

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

6. Goedkeuring gemeente

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



7. Samenvatting systeem

SAMENVATTING

Bergings- en infiltratievoorziening

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

Oppervlakkige afstroming

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

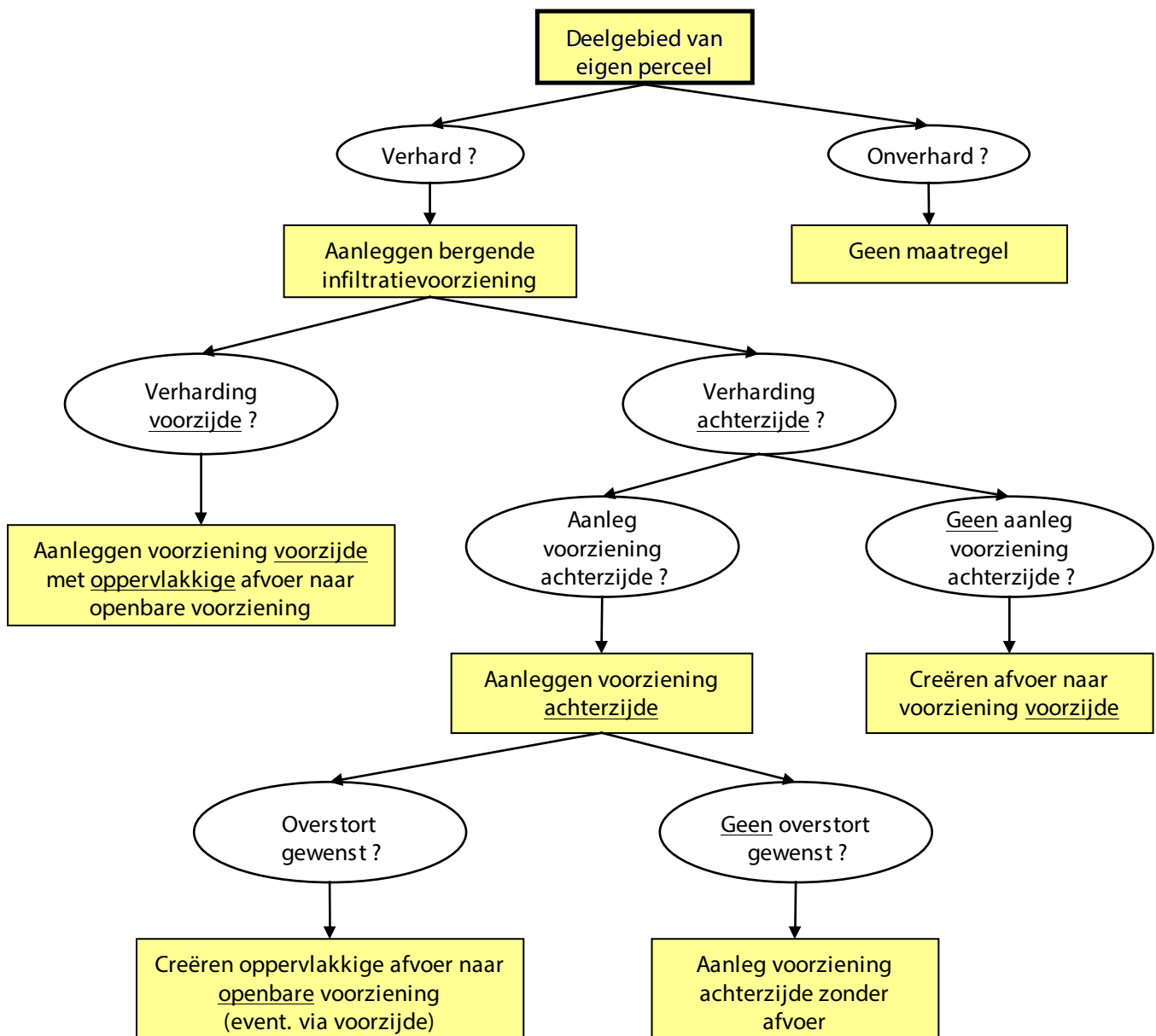
Goedkeuring gemeente onder meer op

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



Beslisboom voor systeem hemelwater per deelgebied eigen terrein.

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



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



Samenstelling: Dienst Gemeentebedrijven, Afdeling Vastgoedbedrijf

Telefoon: 14 0412

Opmaak en vormgeving: Vormgeving en Publicatie

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. © 2019