

**Verkoop  
vrije kavels**



# De Piekenhoef



**De Piekenhoef**

Dat is...



Oss

# Inhoud

## Voorwoord

1. Inleiding
2. Waar ligt de Piekenhoef?
3. De ontwikkeling van de Piekenhoef fase 3
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: het proces van optie tot start bouw
8. Informatie bouwkavels Vijfvingerkruid

## Bijlagen

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

# Welkom in De Piekenhoef!

Het feit dat u deze brochure heeft opgevraagd, betekent dat u belangstelling heeft voor wonen 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. 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.

De beste ambassadeurs voor De Piekenhoef zijn de bewoners die er wonen. Jong en oud blijkt er zich veilig en thuis te voelen. En ook u kunt dat gevoel ervaren. Want de bouw van fase 3 is gestart. Evenals in fase 1 en 2, ontwikkelen we in deze fase particuliere kavels. U kunt één van de bouwers op zo'n kavel zijn!

De gemeente Oss vindt het belangrijk om u de gelegenheid te geven zelf uw huis te bouwen.

Bij het bouwen van een eigen woning komt het een en ander kijken. Om u als (aspirant)koper zo goed mogelijk op de hoogte te stellen is deze informatie-map samengesteld.

Doe er uw voordeel mee. Ik hoop dat u uw droomhuis kunt bouwen. In De Piekenhoef, natuurlijk!

Gé Wagemakers

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling Kernen



# 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 bouwkael. Naast een omschrijving van de kavels die te koop zijn, vindt u in deze brochure daarom ook informatie over het proces van particulier opdrachtgeverschap.

In deze brochure komen aan bod; informatie over de Piekenhoef, de kavelinformatie, de verkoopprocedure voor vrije kavels 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 particulier opdrachtgeverschap. Tot slot zijn in de bijlagen de algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014, de algemene erfpachtvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014 en de meest voornamelijk wet- en regelgeving met betrekking tot de vrije kavels 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 particuliere opdrachtgevers moeilijk is om louter op eigen kracht het gehele ontwikkelingsproces 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](http://www.architectenregister.nl)).

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



## 2. 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.



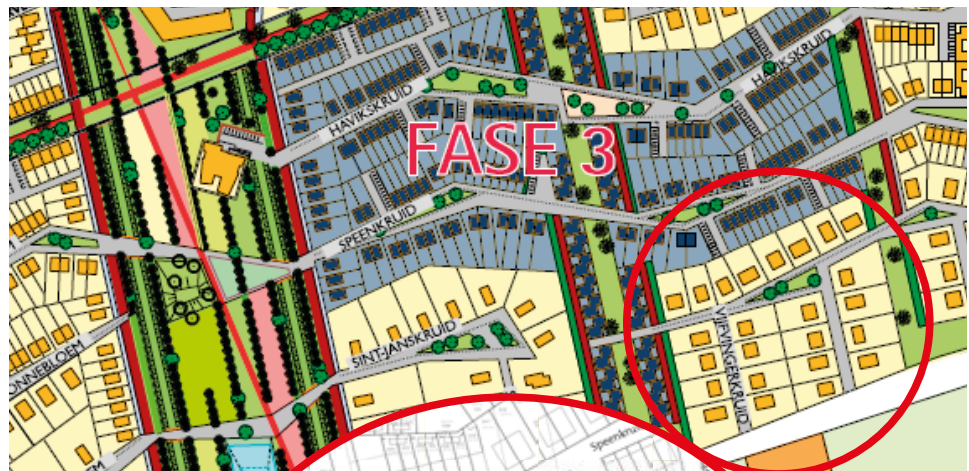
# 3. De ontwikkeling van De Piekenhoef

De grond in de Piekenhoef bestemd voor woningbouw wordt in verschillende fases uitgegeven. Fase 1 en 2 zijn al grotendeels gerealiseerd. De bouw, en dus ook de gronduitgifte, van fase 3 is in het najaar van 2009 van start gegaan.

In de Piekenhoef fase 3 wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd. Er verschijnen rijwoningen, tweekappers, patio's en vrijstaande woningen. In fase 3 van de Piekenhoef zijn daarnaast kavels bestemd voor particuliere ontwikkeling. Deze kavels liggen verspreid over het plangebied en hebben verschillende oppervlakten en prijzen. Op onderstaande afbeelding is de Piekenhoef fase 3 weergegeven met daarbij een indicatie van de ligging van de vrije kavels.

## Tijdens de bouw

Tijdens de bouw wordt de openbare ruimte door de gemeente beperkt woonrijp gemaakt. Totdat alle woningen in het buurterf gerealiseerd zijn, zorgt de gemeente dat de kavels via een tijdelijke weg (bijvoorbeeld menggranulaat) bereikbaar zijn. Ook de verlichtingsmasten waarmee de openbare ruimte tijdens de bouwfase wordt verlicht zijn tijdelijk.



*Kavels Vijfvingerkruid*



# 4. Wat voor woning 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 bouwvraag indient. Wanneer uw bouwplan niet aan de regels voldoet, verleent de gemeente geen bouwvergunning. 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 Berghem Zuid aangegeven met 'Wonen – woonhuizen vrijstaand') mogen alleen vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Een deel van de gronden mag gebruikt worden voor aan-huis-verbonden-beroepen, bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen, toegangs- en ontsluitingspaden en parkeervoorzieningen.

Voor hoofdgebouwen geldt dat zij op ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gebouwd en daarnaast dat zij -met uitzondering van een erker, balkon of luifel- volledig binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak moeten worden gerealiseerd.. Naast een hoofdgebouw mogen er op de gronden aan-, uit- en bij(ge)bouwen, carports en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' worden gerealiseerd. 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 Berghem Zuid'. Een uitsnede van dit bestemmingsplan en bijbehorende plankaart is opgenomen in bijlage III.

## Kavelpaspoorten

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



### **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 'beeldkwaliteitsplan Berghem Zuid'. Leidend principe in dit beeldkwaliteitsplan zijn de beeldclusters. Binnen een beeldcluster vormen openbare ruimte en architectuur één geheel en bepalen de eigen sfeer van het cluster. De kavels Vijfvingerkruid liggen allemaal in het beeldcluster 'Buurterf 5'. Voor dit beeldcluster zijn randvoorwaarden en aanbevelingen voor de situering van de bebouwing, het gebouw, de gevel, dakvorm, detaillering, materiaal- en kleurgebruik en de overgang van privé naar openbaar gebied opgesteld. Een eigen ensemble, een dorps karakter van stenig erf met solide gevels in (half) verharding en veel doorzichten naar groene achtertuinen typeren het beeldcluster als geheel.

Het 'beeldkwaliteitsplan Berghem Zuid' is in te zien bij de de gemeente.

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](mailto:info@architectenregister.nl)  
Internet: [www.architectenregister.nl](http://www.architectenregister.nl)

#### **Bond van Nederlandse Architecten (BNA)**

Keizergracht 321,  
1016 EE Amsterdam  
Postbus 19696  
1000 GP Amsterdam  
Telefoon: 020 – 555 36 66  
Fax: 020 – 555 36 99  
Email: [bna@bna.nl](mailto: bna@bna.nl)  
Internet: [www.bna.nl](http://www.bna.nl)

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

### **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 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](http://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 biedt uw toekomstige woning meer kwaliteit dan wettelijk is voorgeschreven. Meer informatie vindt u op [www.woonkeur.nl](http://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 bijlage 4.



# 5. Hoe werkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?

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

## **Conceptaanvraag**

Voordat een omgevingsvergunning aanvraagt, is het verstandig eerst een conceptaanvraag in te dienen. Bij voorkeur gebeurt dit digitaal via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of via [baliebml@oss.nl](mailto: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 om bij de gemeente. 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 van [www.oss.nl](http://www.oss.nl) of rechtstreeks via Omgevingsloket online: [www.omgevingsloket.nl](http://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) 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](http://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 de 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 koopbouwproces

## 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 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 heeft u de keuze om de optie om te zetten in een definitieve koop of in een reservering. In beide gevallen 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.

### *Reservering*

Gedurende 6 maanden kunt u de kavel reserveren. Deze periode gebruikt u om een omgevingsvergunning te krijgen. Op ieder gewenst moment kunt 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.

### *Koop*

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](mailto:baliebml@oss.nl) onder vermelding van: 'vooroverleg'. Ook voor vragen betreffende uw (concept) aanvraag kunt u terecht bij [baliebml@oss.nl](mailto: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 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](http://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](http://www.energiesubsidiewijzer.nl) vindt u informatie over mogelijke subsidies die het duurzaam bouwen goedkoper kunnen maken.

## 8. Informatie kavels Vijfvingerkruid



### Beeldkwaliteitplan

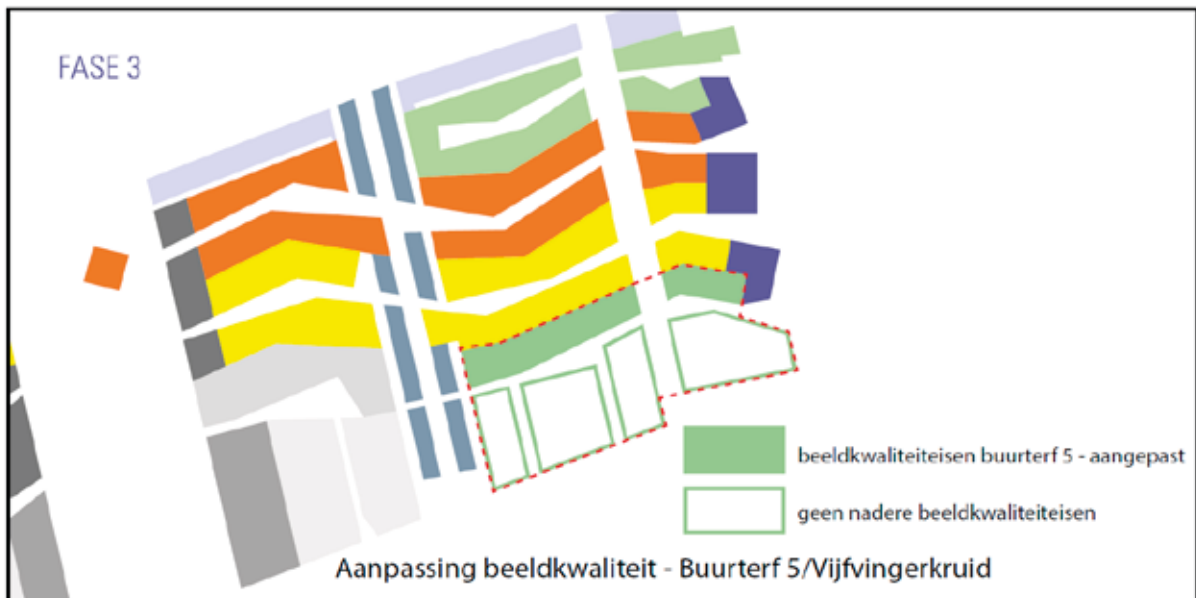
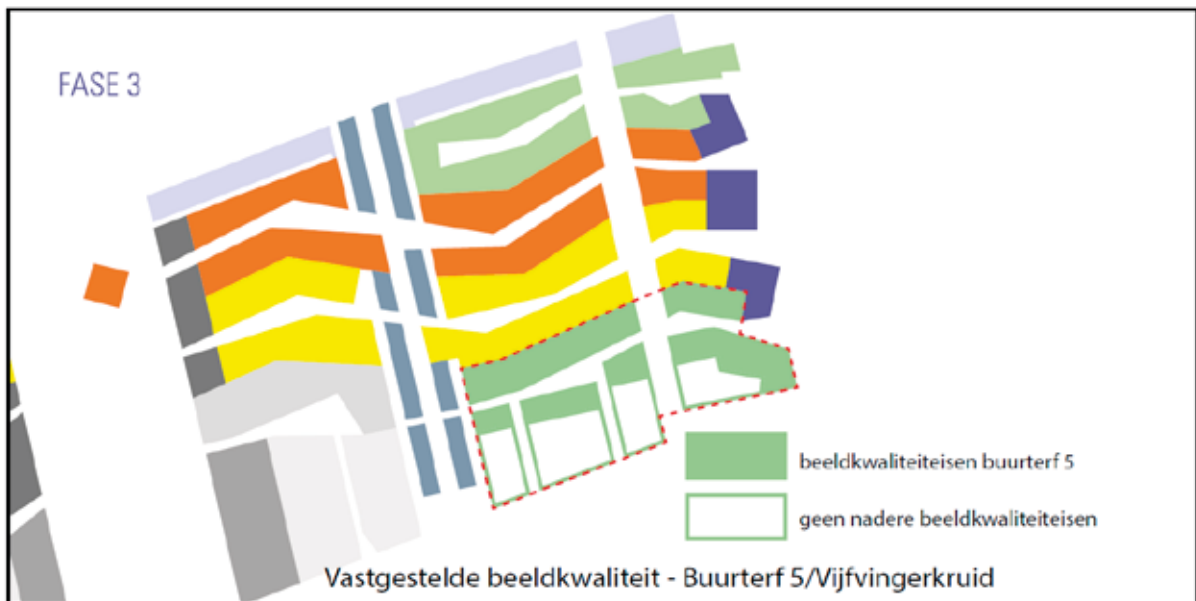
Het Beeldkwaliteitsplan fase 3 en 4, Piekenhoef-zuid is van toepassing. Het gehele beeldkwaliteitsplan is op te vragen bij de zelfbouwcoach van de gemeente Oss.

In het collegebesluit van 11 november 2014 heeft het college besloten op een aantal onderdelen de beeldkwaliteitseisen voor het Vijfvingerkruid aan te passen.

Voor een aantal nader aangeduide kavels in het Vijfvingerkruid zijn de beeldkwaliteitseisen geheel komen te vervallen.

Dit betekent dat een Welstandsbeoordeling nog wel nodig is, maar dat particulieren zelf hun bouwstijl kunnen kiezen en ook niet behoeven af te stemmen met andere woningen in de straat. Zo kan er dus in één straat een mix ontstaan van bijvoorbeeld eigentijdse woningen, notariswoningen en jaren-30 woningen. De Welstandscommissie beoordeelt de woningen op zichzelf en dus niet in relatie tot de omgeving.





### Aanpassingen beeldkwaliteit buurterf 5

#### *Situering bebouwing*

De woningen op de hoekkavels tussen erf en dwarsstraat zijn met de voorkanten naar het erf gesitueerd. Deze randvoorwaarde vervalt.

#### *Gebouw*

De goothoogte aan de voorkant is maximaal 3,5 meter. Deze randvoorwaarde vervalt. Bestemmingsplan is leidend (maximaal 4 meter)

#### *Materiaal en kleurgebruik*

Dakbedekkingsmateriaal is riet. Deze randvoorwaarde wordt vervangen door randvoorwaarde dakbedekkingsmateriaal is rode dakpannen.

De overige beeldkwaliteitseisen blijven nog wel gelden.

## NOKHOOGTE VIJFVINGERKRUID

### *Afwijken nokhoogte vijfvingerkruid*

Op de kavels Vijfvingerkruid 1023 t/m 1038 mogen volgens het bestemmingsplan woningen met een nokhoogte van maximaal 5 meter gebouwd worden. Het gaat om de kavels in het rood omlijnde gedeelte:



De marktsituatie is gewijzigd. Daarmee is ook de vraag gewijzigd. Geïnteresseerden geven aan dat zij kavels zoeken met een hogere nokhoogte.

### *Vrijstelling*

Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan, moet er een vrijstelling procedure worden gevolgd. De gemeente is bereid om deze te volgen onder voorwaarde dat de nokhoogte niet hoger is dan 7 meter. De goothoogte blijft zoals opgenomen in het bestemmingsplan 4 meter.

De aanvraag om vrijstelling moet gedaan worden met een aanvraag voor een omgevingsvergunning "strijdig gebruik gronden/bouwwerken". De procedure loopt parallel aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning "bouwen". De legeskosten voor deze vrijstelling bedragen €114.

### *Bezwaar*

Tegen zowel het onderdeel "bouwen" als het onderdeel "strijdig gebruik gronden/bouwwerken" kan bezwaar worden gemaakt.

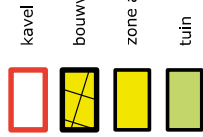
# Kavelpaspoorten



# Kavelpaspoort

kavel 1015, Vijfvingerkruid (bp "Berghem Zuid - 2013")

## Legenda:



**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

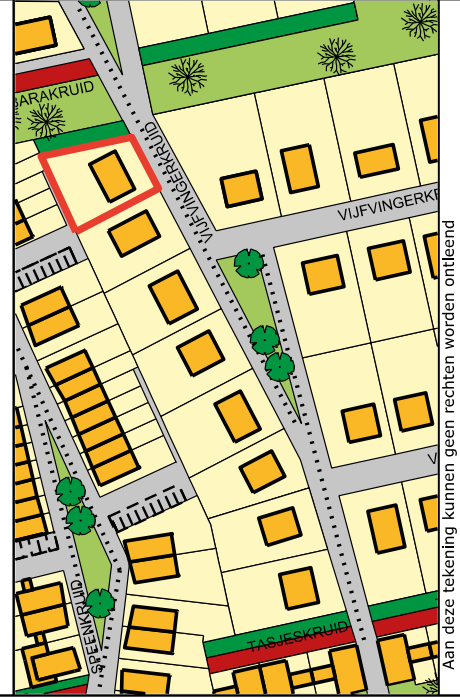
509 m<sup>2</sup>  
 222 m<sup>2</sup>  
 205 m<sup>2</sup>

**HOOFDGEBOUW:**  
 - alleen binnen bouwvlak  
 - maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup>  
 - maximale bouwhoogte 11 m<sup>1</sup>

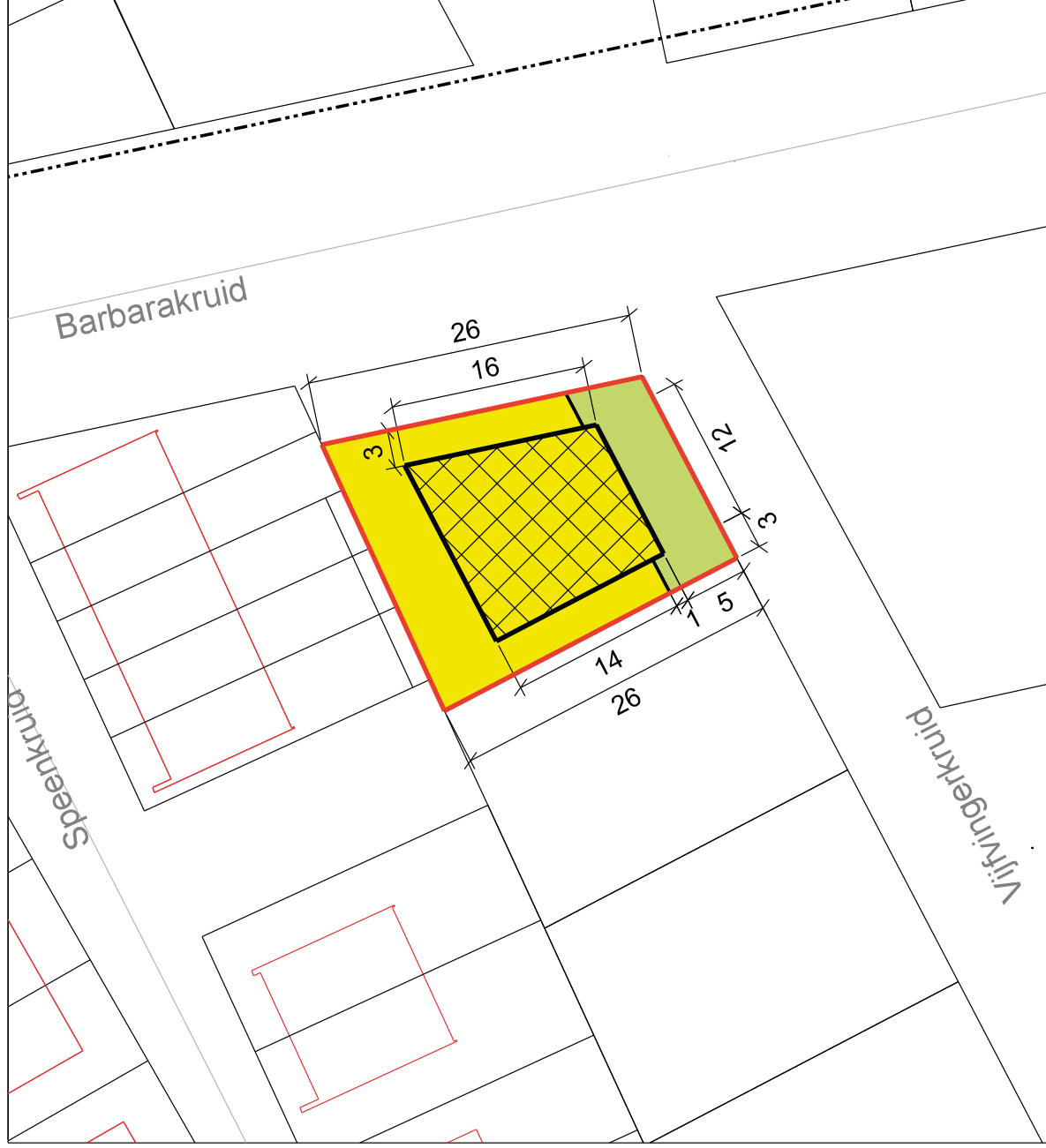
**AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:**  
 - binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen  
 - maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>  
 - maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup>

**OVERIG:**  
 - twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht  
 - beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

*voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan*



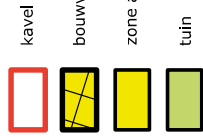
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:500 / maatvoering in meters

# Kavelpaspoort

## Legenda:



**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

507 m<sup>2</sup>  
 222 m<sup>2</sup>  
 195 m<sup>2</sup>

**HOOFDGEBOUW:**

- alleen binnen bouwvlak 4 m<sup>1</sup>
- maximale goothoogte 11 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 11 m<sup>1</sup>

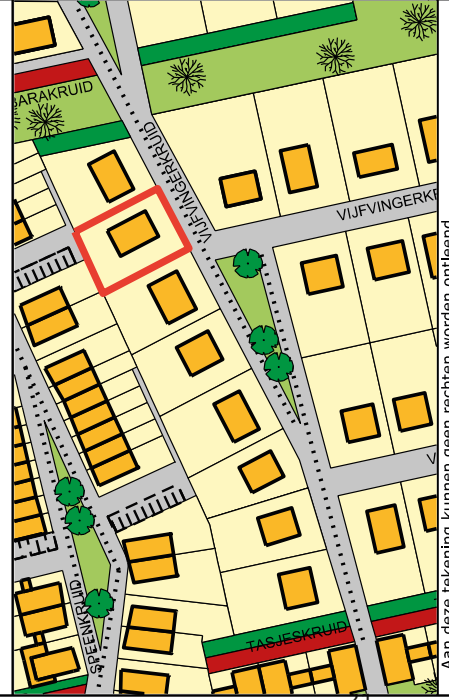
**AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:**

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup>

**OVERIG:**

- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

*voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan*



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

# kavel 1016, Vijfvingerkruid (bp "Berghem Zuid - 2013")







schaal 1:500 / maatvoering in meters



# Kavelpaspoort

## Legenda:

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

**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

526 m<sup>2</sup>  
 225 m<sup>2</sup>  
 195 m<sup>2</sup>

**HOOFDGEBOUW:**

- alleen binnen bouwvlak 4 m<sup>1</sup>
- maximale goothoogte 11 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 11 m<sup>1</sup>

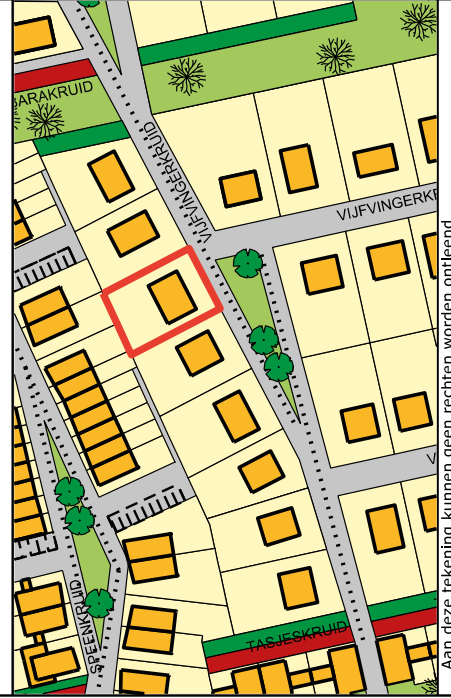
**AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:**

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup>

**OVERIG:**

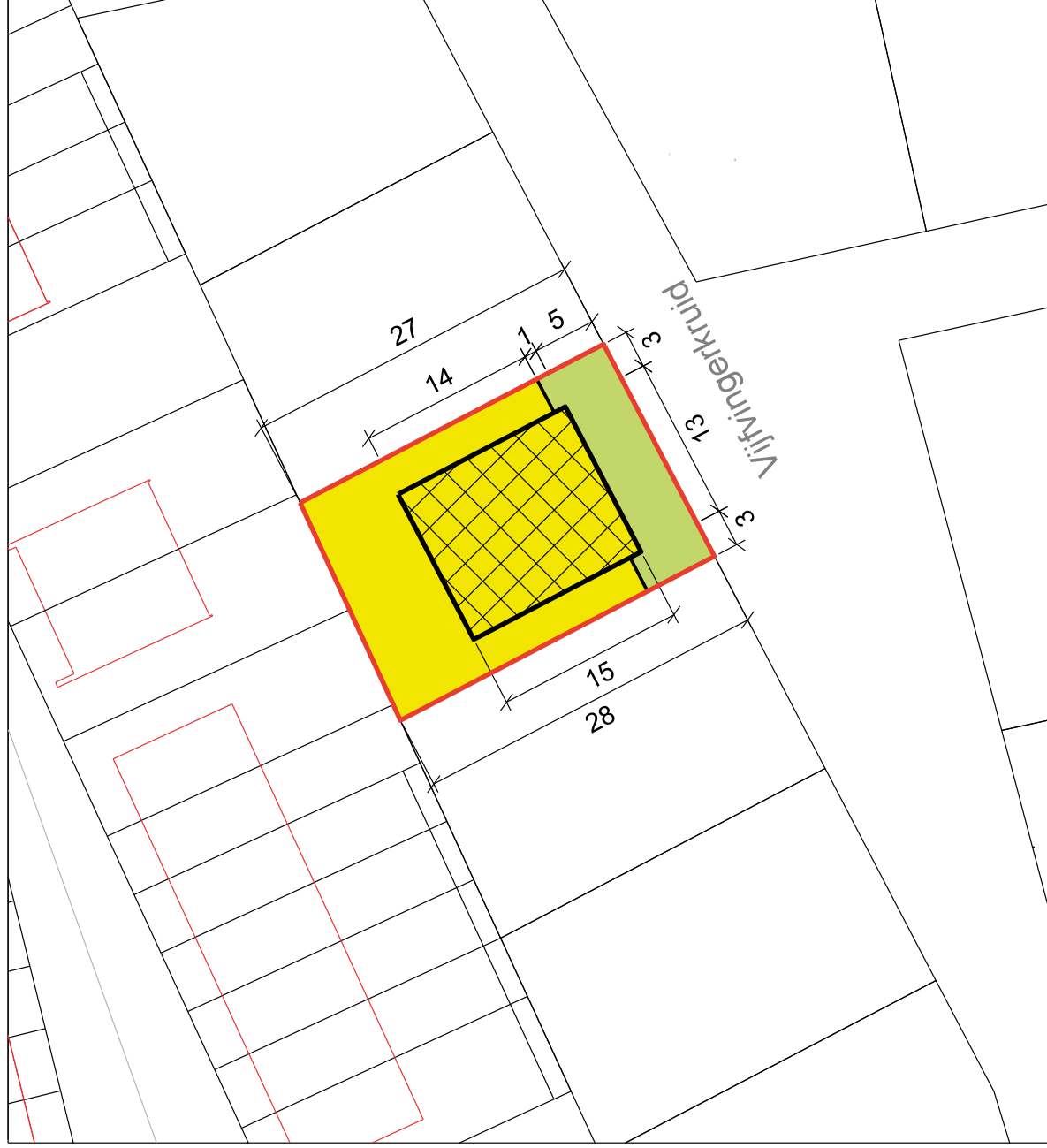
- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

*voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan*



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

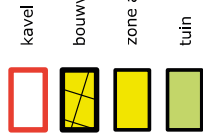
kavel 1017, Vijfvingerkruid (bp "Berghem Zuid - 2013")



schaal 1:500 / maatvoering in meters

# Kavelpaspoort

## Legenda:



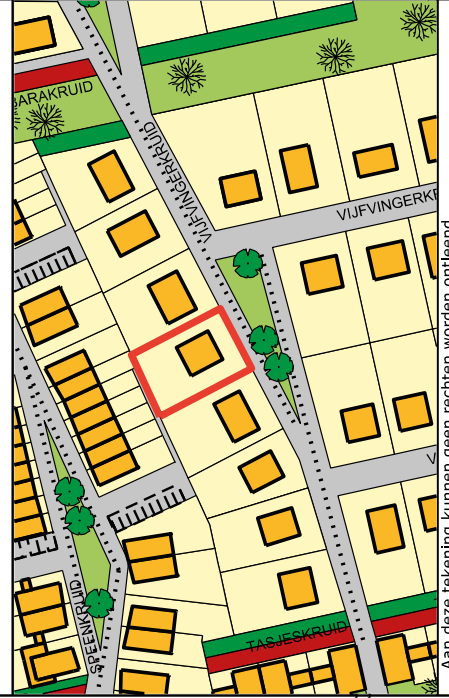
**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlakte bouwvlak

**HOOFDGEBOUW:**  
 - alleen binnen bouwvlak 4 m<sup>1</sup>  
 - maximale goothoogte 11 m<sup>1</sup>  
 - maximale bouwhoogte 11 m<sup>1</sup>

**AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:**  
 - binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3,5 m<sup>1</sup>  
 - maximale goothoogte 5 m<sup>1</sup>  
 - maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup>

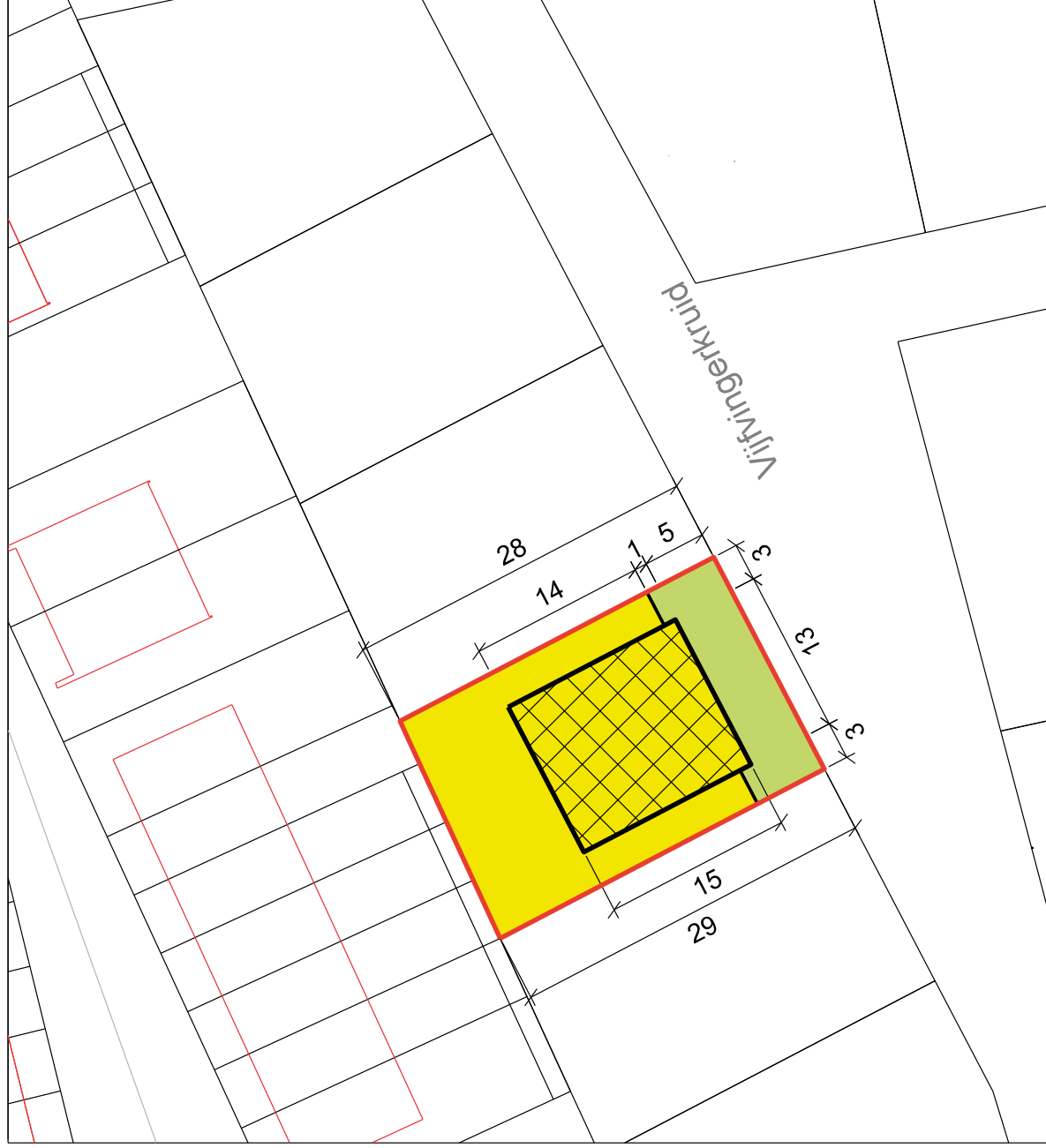
**OVERIG:**  
 - twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht  
 - beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

*voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan*



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





# kavel 1018, Vijfvingerkruid (bp "Berghem Zuid - 2013")



schaal 1:500 / maatvoering in meters

# Kavelpaspoort

## Legenda:

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

**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

650 m<sup>2</sup>  
 250 m<sup>2</sup>  
 217 m<sup>2</sup>

### HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup> ontheffing op basis van envelopmethode
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup> (maximaal 7 m<sup>1</sup> met ontheffing)

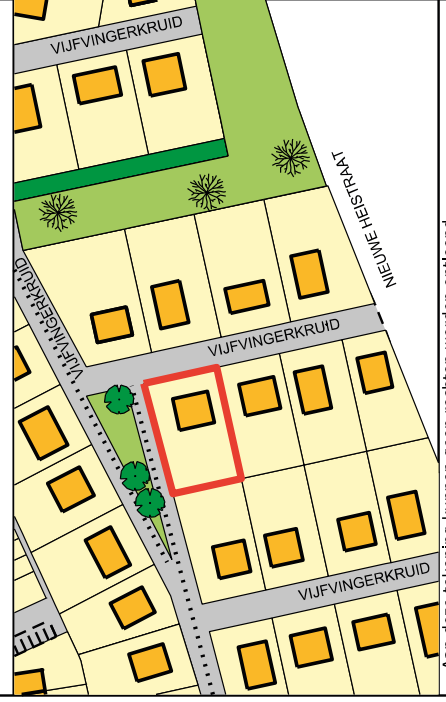
### AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup>

### OVERIG:

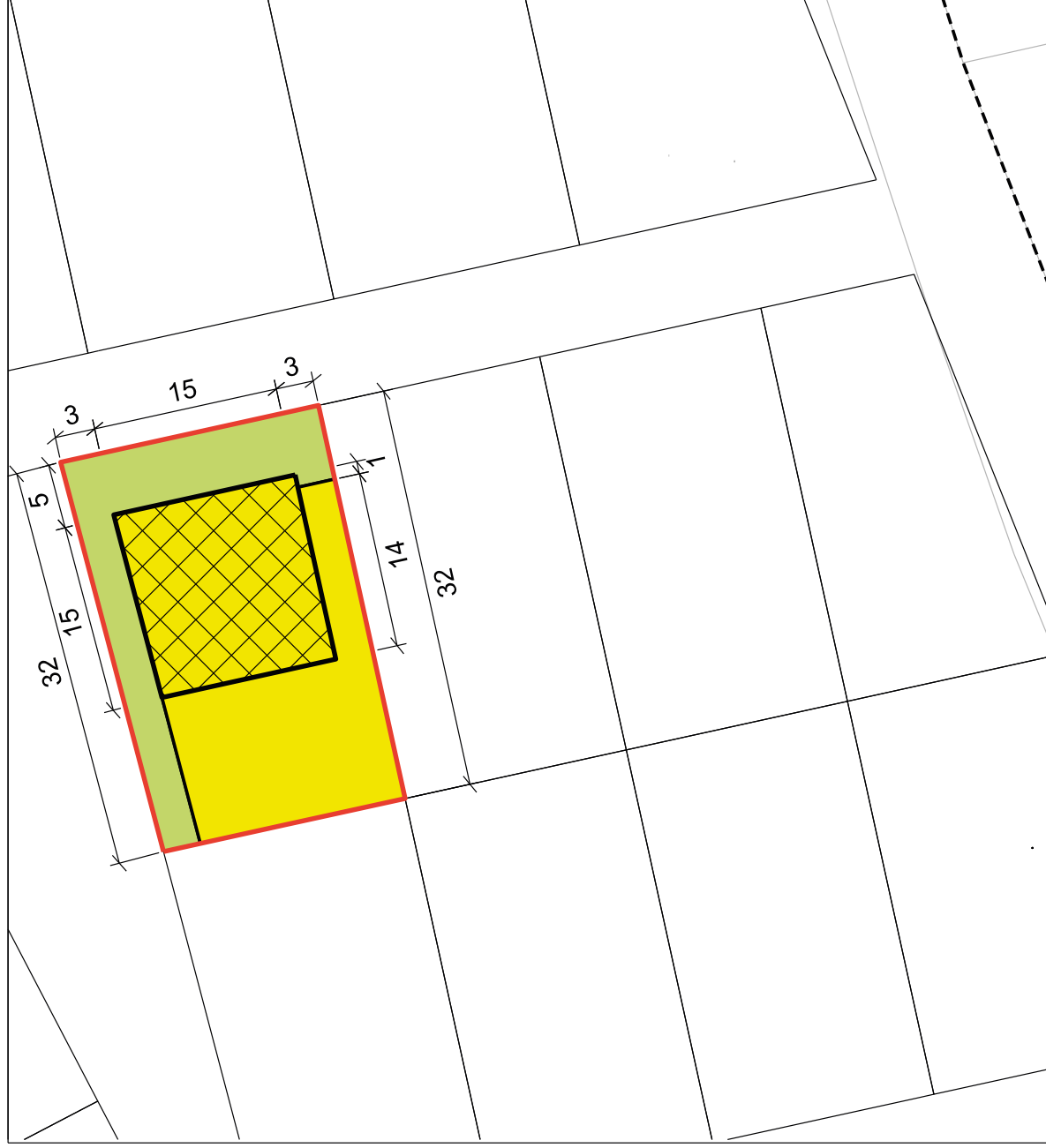
- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

*voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan*



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 1031, Vijfvingerkruid (bp "Berghem Zuid - 2013")

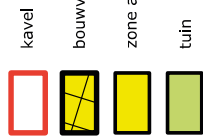


schaal 1:500 / maatvoering in meters



# Kavelpaspoort

## Legenda:



**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

576 m<sup>2</sup>

235 m<sup>2</sup>

180 m<sup>2</sup>

## HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup> ontheffing op basis van envelopmethode
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup> (maximaal 7 m<sup>1</sup> met ontheffing)

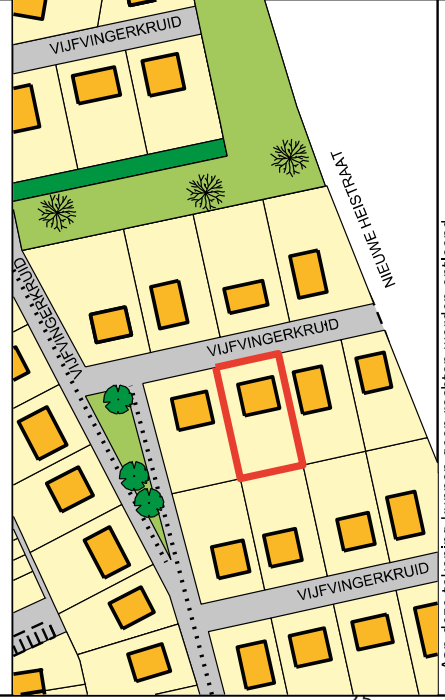
## AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup>

## OVERIG:

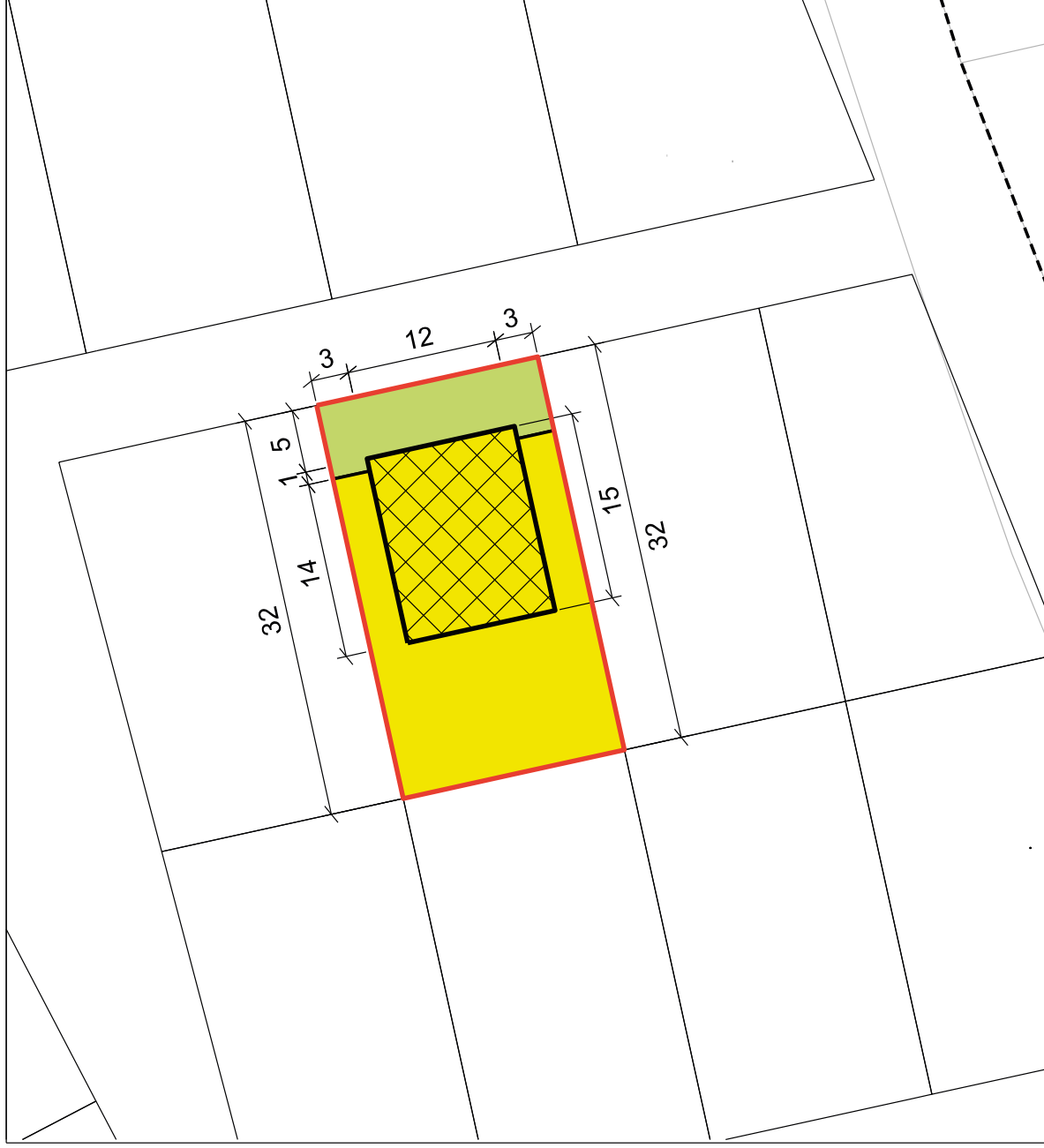
- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 1032, Vijfvingerkruid (bp "Berghem Zuid - 2013")

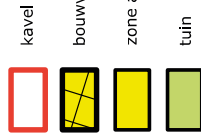


schaal 1:500 / maatvoering in meters

# Kavelpaspoort

kavel 1033, Vijfvingerkruid (bp "Berghem Zuid - 2013")

## Legenda:



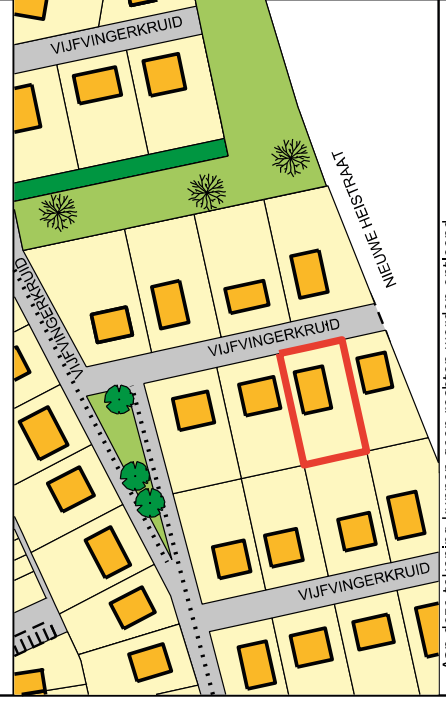
**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

**HOOFDGEBOUW:**  
 - alleen binnen bouwvlak  
 - maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup> ontheffing op basis van envelopmethode  
 - maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup> (maximaal 7 m<sup>1</sup> met ontheffing)

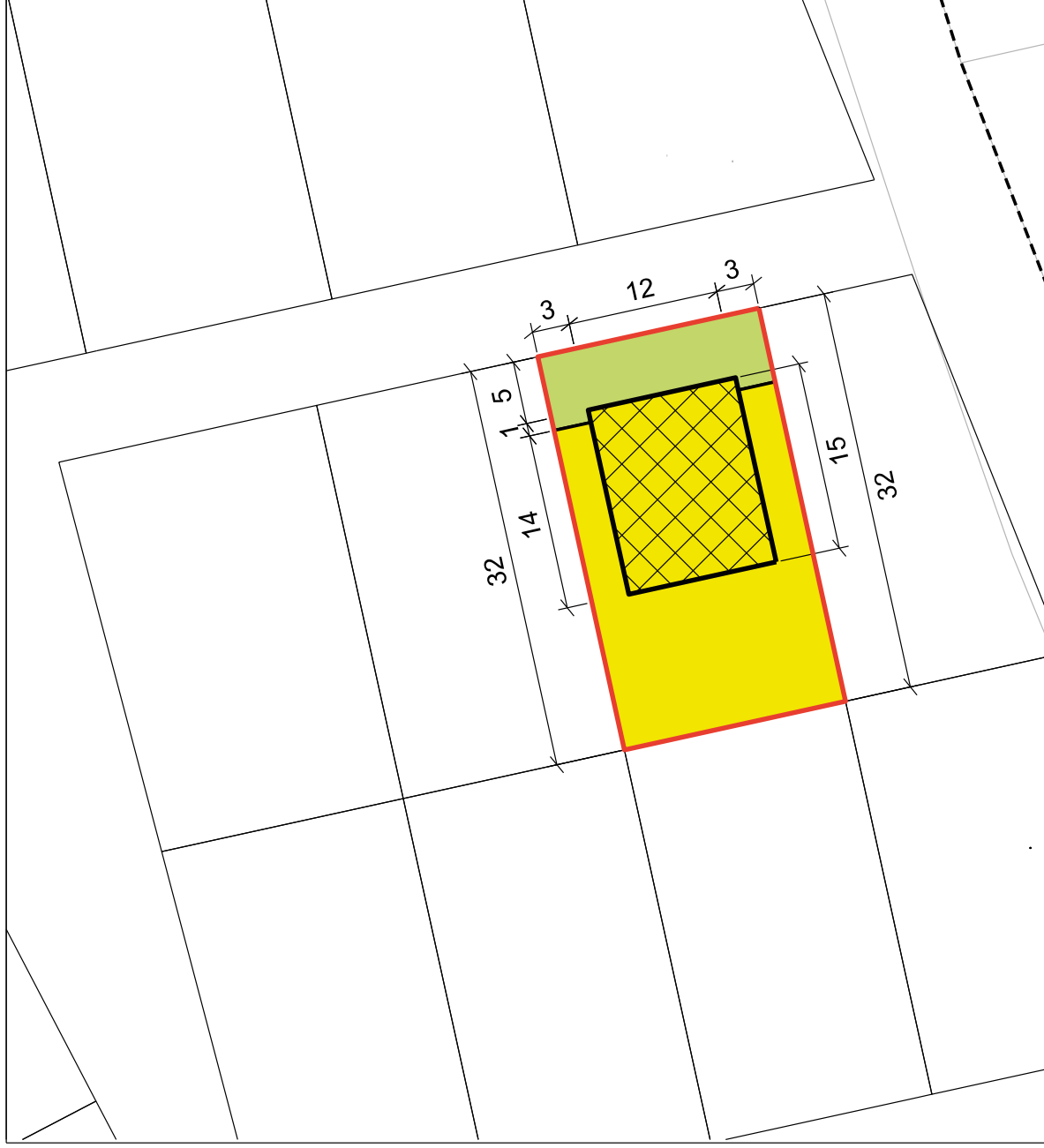
**AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:**  
 - binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen  
 - maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>  
 - maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup>

**OVERIG:**  
 - twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht  
 - beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

*voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan*



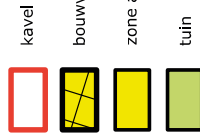
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:500 / maatvoering in meters

# Kavelpaspoort

## Legenda:



**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

484 m<sup>2</sup>  
 217 m<sup>2</sup>  
 127 m<sup>2</sup>

## HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup> ontheffing op basis van envelopmethode
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup> (maximaal 7 m<sup>1</sup> met ontheffing)

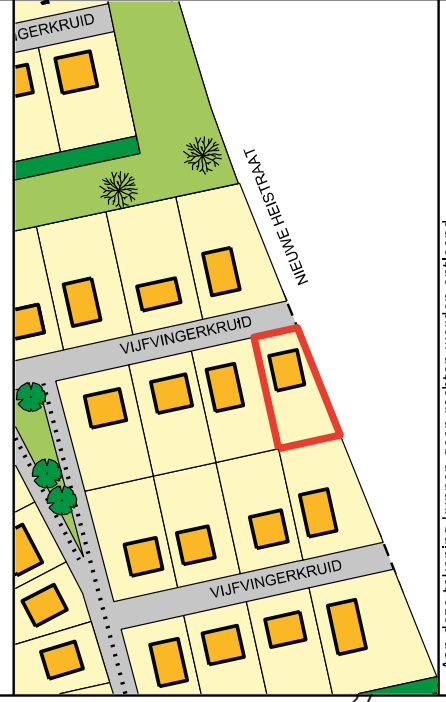
## AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup>

## OVERIG:

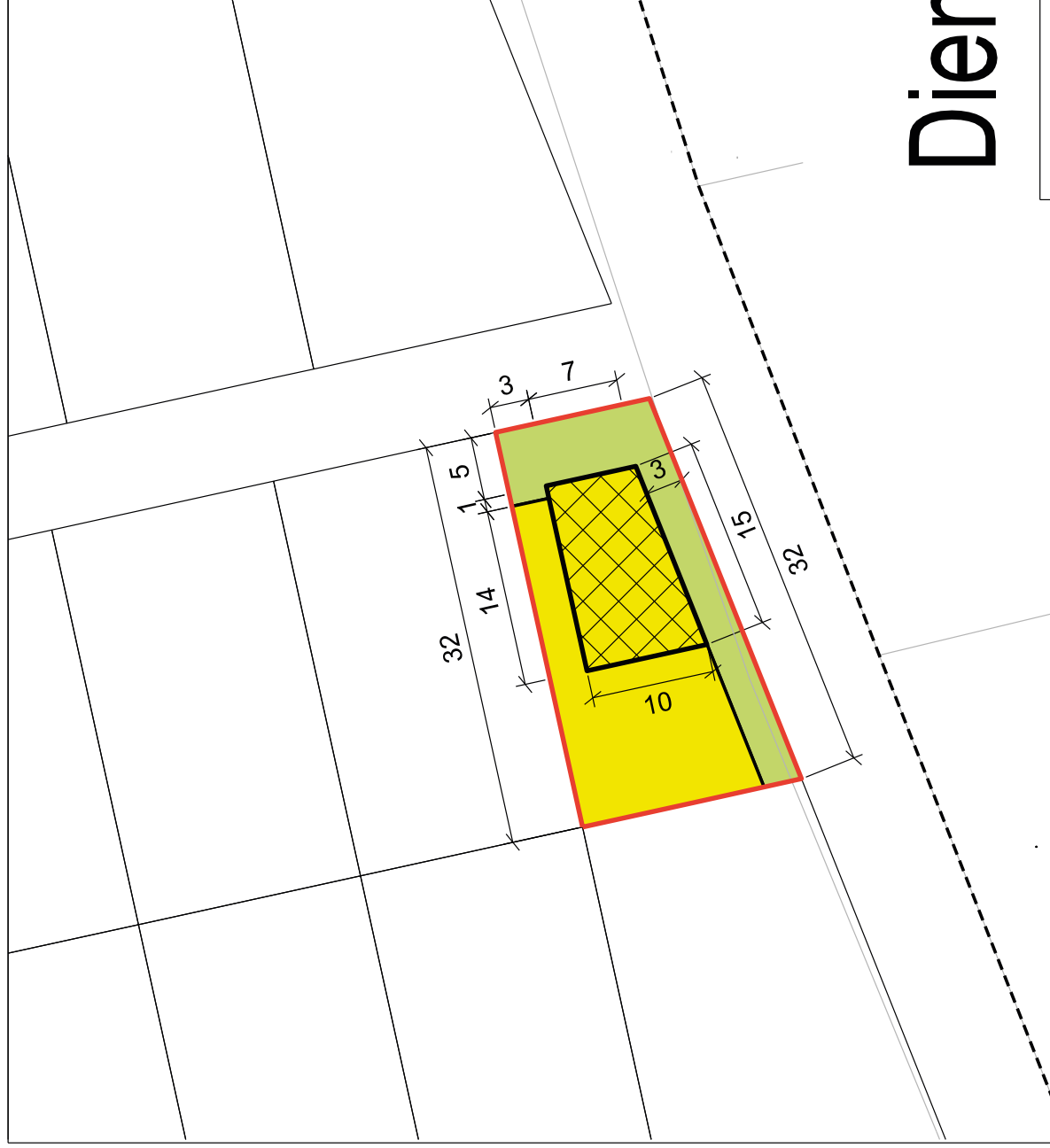
- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 1034, Vijfvingerkruid (bp "Berghem Zuid - 2013")



# Dien

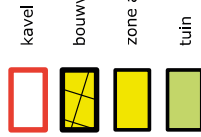


schaal 1:500 / maatvoering in meters

# Kavelpaspoort

kavel 1035, Vijfvingerkruid (bp "Berghem Zuid - 2013")

## Legenda:



**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

747 m<sup>2</sup>  
 269 m<sup>2</sup>  
 241 m<sup>2</sup>

## HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup> ontheffing op basis van envelopmethode
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup> (maximaal 7 m<sup>1</sup> met ontheffing)

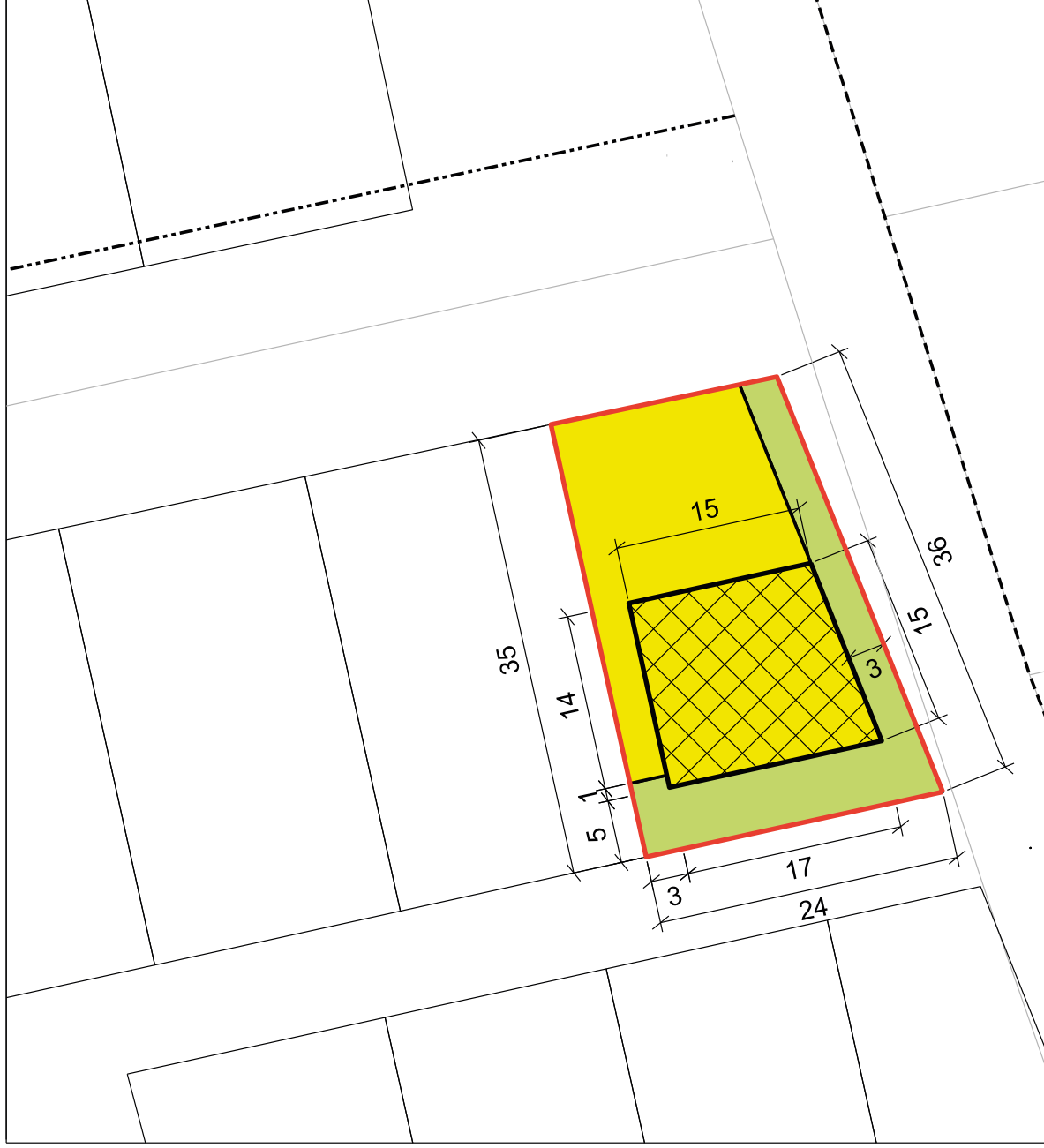
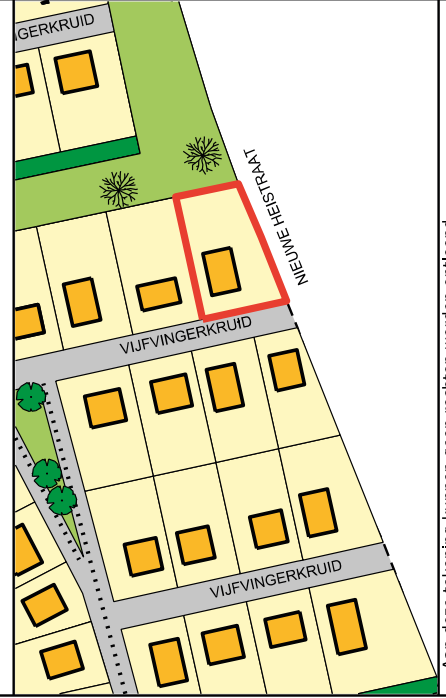
## AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup>

## OVERIG:

- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan

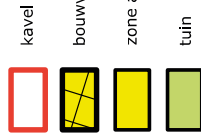


schaal 1:500 / maatvoering in meters

# Kavelpaspoort

kavel 1036, Vijfvingerkruid (bp "Berghem Zuid - 2013")

## Legenda:



**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

706 m<sup>2</sup>  
 261 m<sup>2</sup>  
 210 m<sup>2</sup>

## HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup> ontheffing op basis van envelopmethode
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup> (maximaal 7 m<sup>1</sup> met ontheffing)

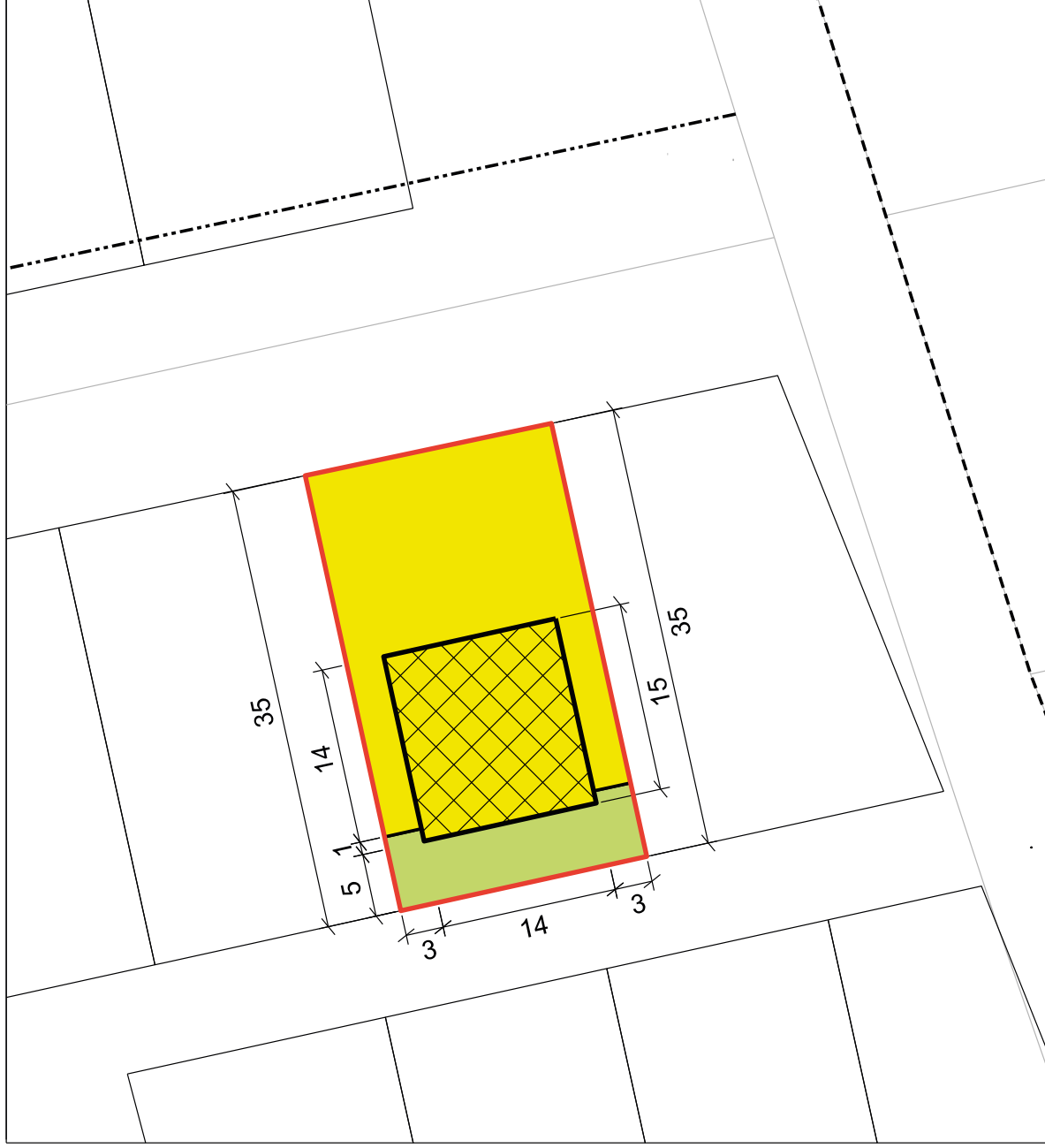
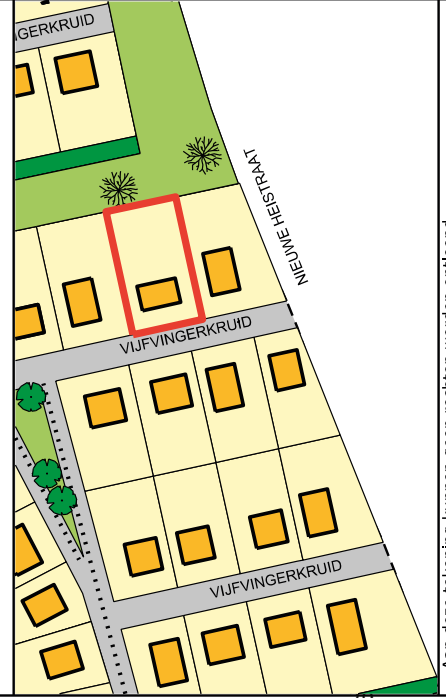
## AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup>

## OVERIG:

- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan







schaal 1:500 / maatvoering in meters

# Kavelpaspoort

kavel 1037, Vijfvingerkruid (bp "Berghem Zuid - 2013")

## Legenda:

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

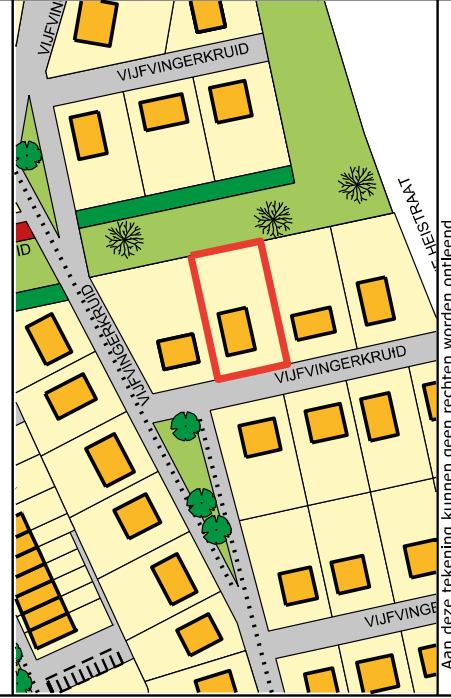
**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte 709 m<sup>2</sup>  
 (hiervan maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen) 262 m<sup>2</sup>  
 oppervlak bouwvlak 210 m<sup>2</sup>

**HOOFDGEBOUW:**  
 - alleen binnen bouwvlak  
 - maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup> ontheffing op basis van enveloppemethode  
 - maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup> (maximaal 7 m<sup>1</sup> met ontheffing)

**AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:**  
 - binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen  
 - maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>  
 - maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup>

**OVERIG:**  
 - twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht  
 - beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

*voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan*



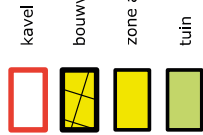
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



schaal 1:500 / maatvoering in meters

# Kavelpaspoort

## Legenda:



**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

850 m<sup>2</sup>  
 290 m<sup>2</sup>  
 243 m<sup>2</sup>

## HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup> ontheffing op basis van envelopmethode
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup> (maximaal 7 m<sup>1</sup> met ontheffing)

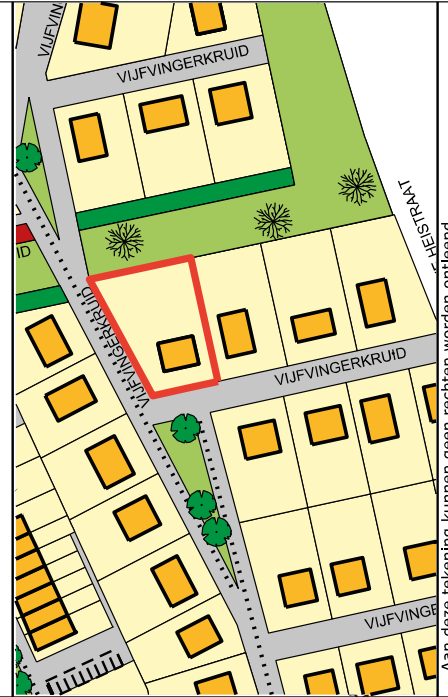
## AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 5 m<sup>1</sup>

## OVERIG:

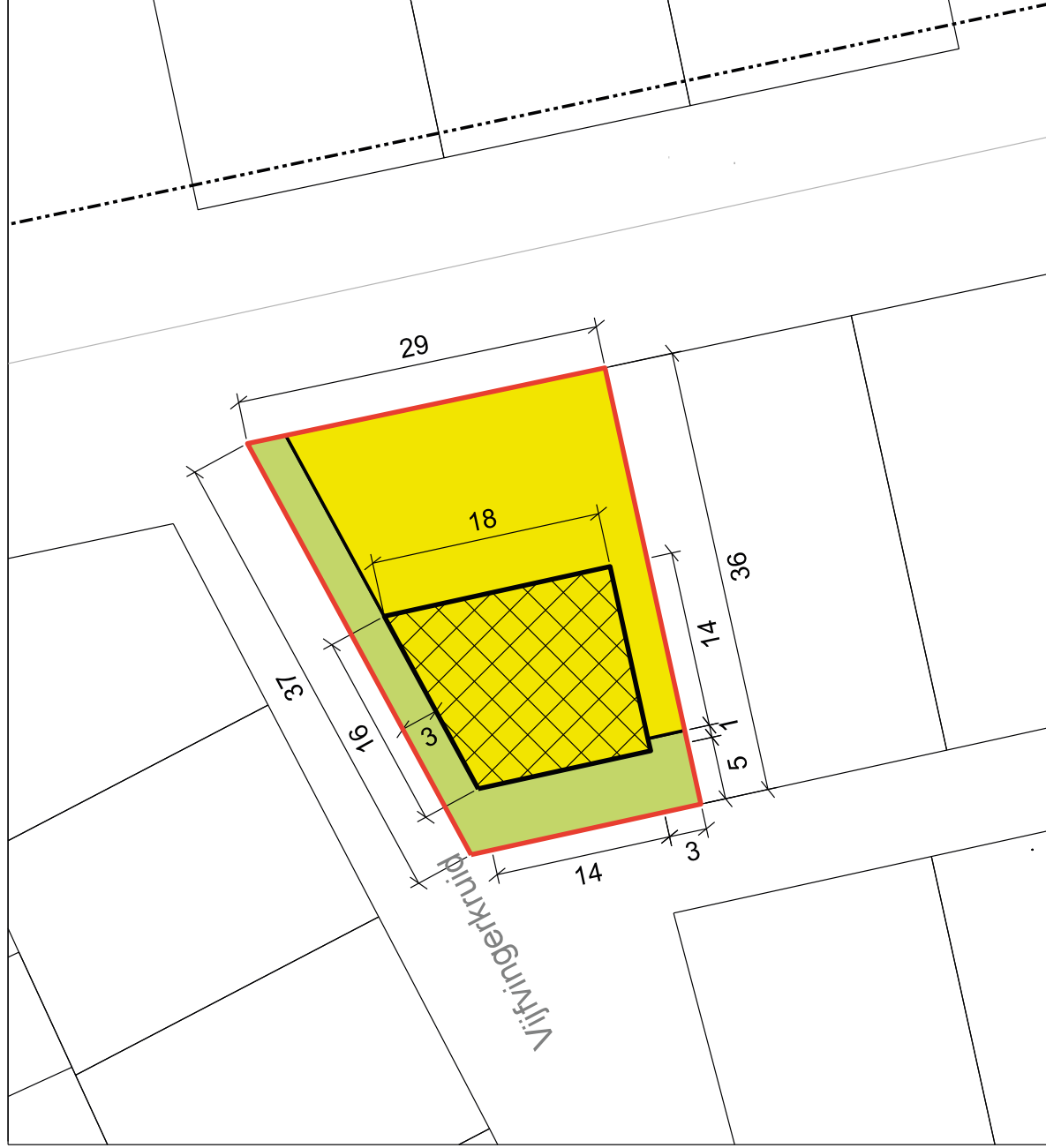
- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 1038, Vijfvingerkruid (bp "Berghem Zuid - 2013")



schaal 1:500 / maatvoering in meters

# Bijlagen

- I. Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014
- II. Algemene erfpachtvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014
- III. Uitsnede bestemmingsplan Berghem Zuid
- 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](http://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](http://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](http://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](http://www.oss.nl)) vermelde telefoonnummer kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoedbedrijf.



# Bijlage III

## Uitsnede voorwaarden

### bestemmingsplan

### Berghem Zuid

#### WONEN –VRIJSTAAND 2

##### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen – Vrijstaand -2” aange-  
wezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- b. activiteiten, genoemd in de “lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten” met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m<sup>2</sup>;
- c. een bed en break met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
  - a. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

##### 20.1 Bouwregels

###### 20.2.1. Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 20.1.

###### 20.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

- b. De afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 3 m bedragen.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” is aangegeven; indien geen aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” is opgenomen, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte.
- d. De bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” respectievelijk de aanduiding “maximale bouwhoogte (m)” niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.
- e. De breedte van een bouwperceel mag niet minder dan 12 meter bedragen.
- f. Kelders zijn toegestaan.

###### 20.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

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

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten tenminste 8 meter achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3,5 m respectievelijk 5 m bedragen.

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

#### 20.2.4. bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. Op de bouw van carports zijn de regels in lid 20.2.3 van toepassing.

#### 20.2.5. Bebouwingspercentage

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

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

Met dien verstande, dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

### 20.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

### 20.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. Van het bepaalde in lid 20.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de “lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten” met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m<sup>2</sup> of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
  1. De woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
  2. Geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
  3. De activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
  4. Een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
  5. De activiteit geen sterk publiekstrekkende werking heeft;
  6. De activiteit niet is uitgesloten in de “lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten”;
- b. Van het bepaalde in lid 20.1 ten behoeve van beroepsmatige activiteiten, mits:
  1. De woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste

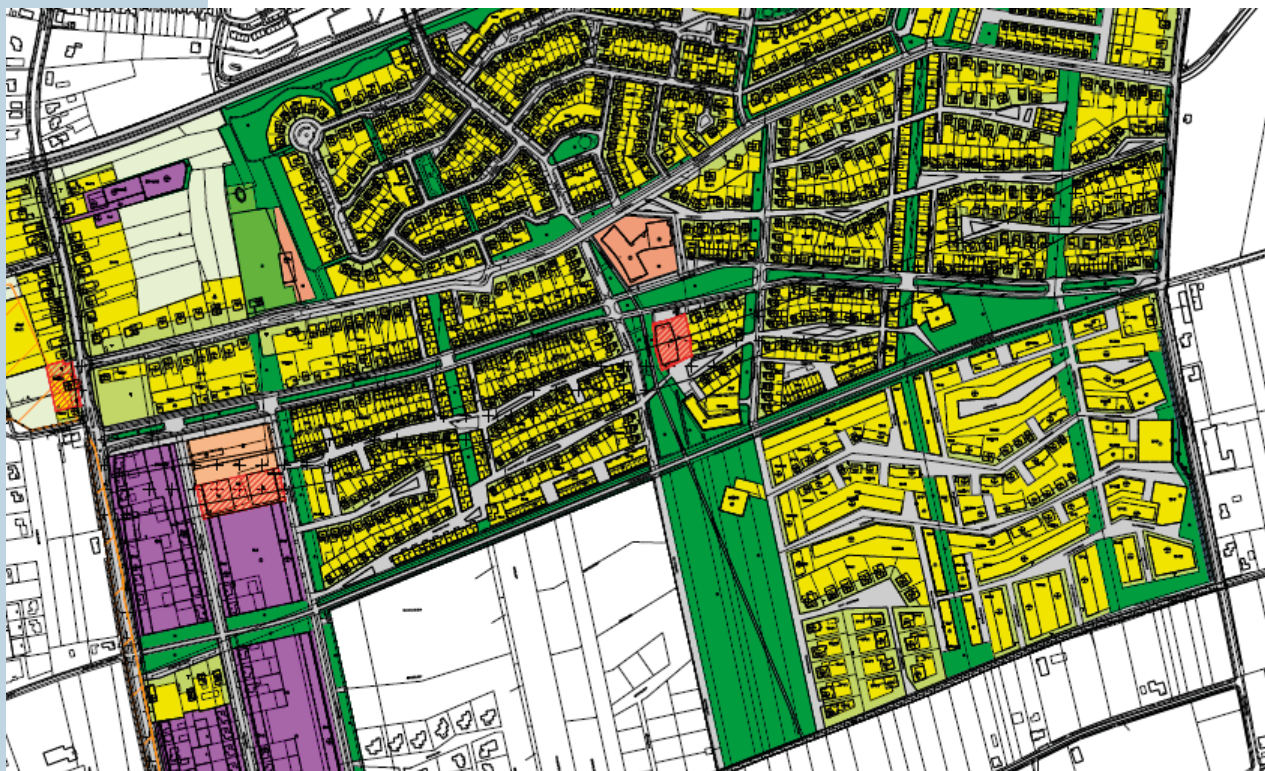
50% gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;

2. De aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
  3. Een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.
- c. Van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
    1. De detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteit ter plaatse;
    2. De detailhandel van ondergeschiede aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.
  - d. Van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
    1. Bewoning daarvan noodzakelijk is als afhankelijke woonruimte;
    2. Op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
    3. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
    4. De afhankelijke woonruimte binnen de bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m<sup>2</sup>;
    5. Het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.



- e. Van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
1. De grootte van de woning daarvoor geschikt is;
  2. Voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
  3. De privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig wordt benadeeld.

### Uitsnede plankaart





# Bijlage IV

## 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 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 autowasmiddel of uw dakgoot heeft uitgevoerd met een uitloogbaar materiaal zoals zink en koper.

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



## 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 m<sup>3</sup> netto waterberging per 100 m<sup>2</sup> aangesloten verhard oppervlak. In paragraaf 2.5 is een rekenvoorbeeld gegeven.

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

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

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

### 2.2 Aangepaste eerste opvang (zichtbaar)

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

### 2.3 Diepte

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

De maximale diepte is 1,2 m beneden vloerpeil.



Opvang van hemelwater in grindsleuf direct naast woning

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

### 2.4 Voldoende infiltratiecapaciteit

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

### 2.5 Rekenvoorbeeld

Stel een woning heeft een dakoppervlak van 7 x 6 m<sup>2</sup> en een garage van 5 x 2 m<sup>2</sup>. De bergende infiltratievoorziening wordt uitgevoerd met grind. Het perceeloppervlakte bedraagt 250 m<sup>2</sup>. Het totale aangesloten verhard oppervlak bedraagt dan (7 x 6 m<sup>2</sup> =) 42 + (5 x 2 m<sup>2</sup> =) 10 + (10% van 250 m<sup>2</sup> =) 25 m<sup>2</sup> = 77 m<sup>2</sup>. De benodigde nettoberging komt hiermee op 77 m<sup>2</sup> x 0,014 m = 1,08 m<sup>3</sup>. 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.

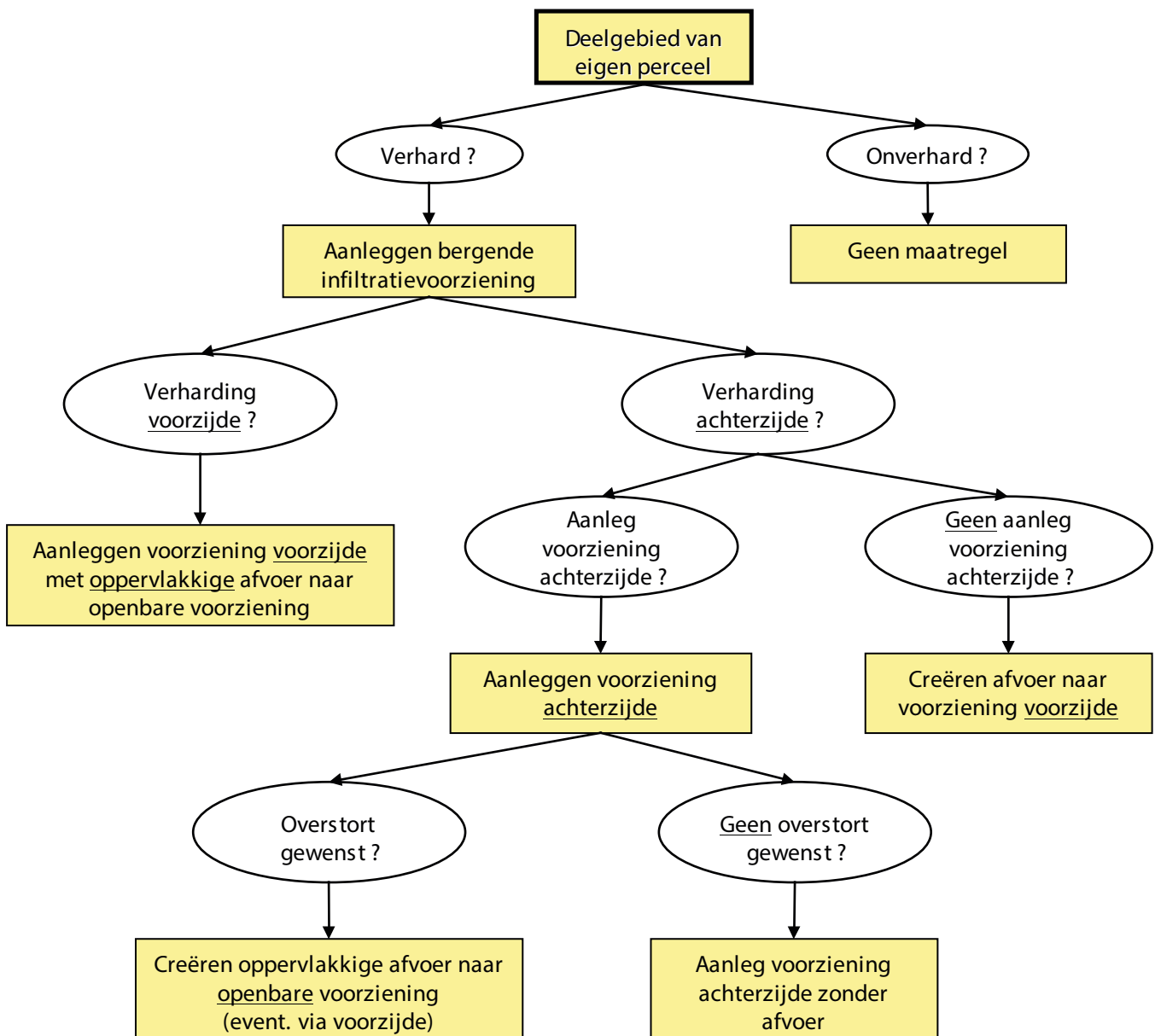
#### Goedkeuring gemeente onder meer op

- 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 vrije kavels De Piekenhoef” is een uitgave van de gemeente Oss.  
Oktober 2015

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.



