



Buitenloos

KAVELPASPOORT - KAVEL 7





Aveco de Bondt

Projectnummer: 250351

Opdrachtgever: Gemeente Halderberge

Datum: 14 mei 2025

Referentie: 250351_AdB_RAP_0007_v3.0_kavelpp

SAMENVATTING PLANTOELICHTING

In het plan Havendijk Kom Noord bouwt u uw eigen droomhuis. De woningen in het plan zijn zeer gevarieerd: levensloopbestendige woningen, vrijstaande woningen en tiny houses. Naast woningbouwontwikkeling is er in dit plan ruimte voor onder andere waterberging en herstructurering van de begraafplaats. Wonen in de Havendijk Kom Noord is uniek door een karaktervolle en tijdloze architectuur, het groen, het water en de ligging aan de rand van Oudenbosch. Het gebied bestaat uit verschillende woongebieden die ieder een eigen karakter uitstralen.

Door de vele recreatieve verbindingen is het gebied goed toegankelijk en kan er op deze plek fijn gewandeld en gefietst worden, terwijl u de verschillende karakters van de woongebieden ervaart. Zowel het buitengebied met prachtige landerijen alsmede het historische en bruisende centrum zijn letterlijk op loopafstand gesitueerd. In het centrum, waar de imponerende Basiliek het middelpunt vormt, zijn o.a. diverse winkels, restaurants, treinstation en basis- en middelbaaronderwijs te vinden. Ook de centrale ligging van Oudenbosch is een prettige bijkomstigheid.

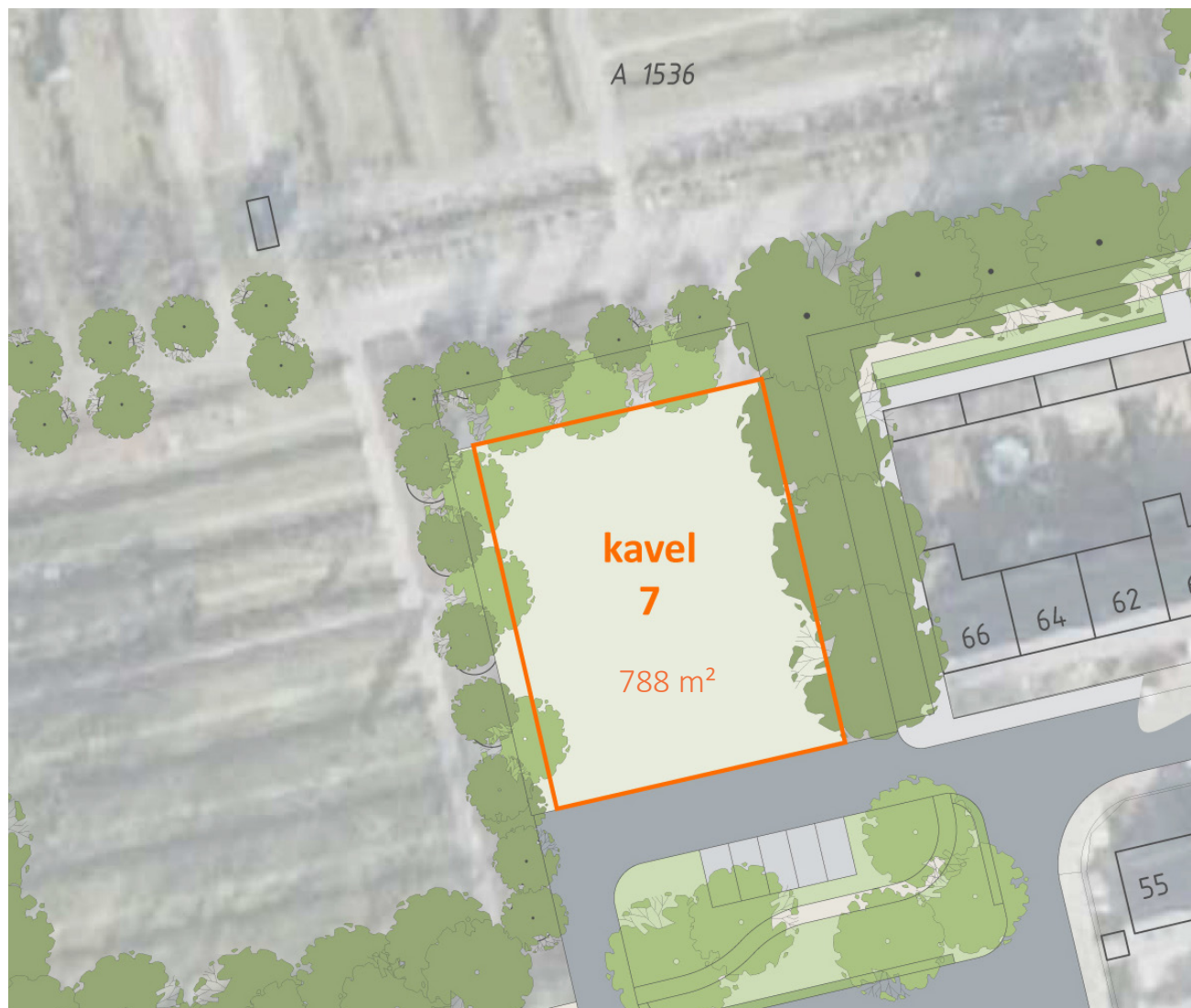
Met deze nieuwe ontwikkeling krijgt u nu de kans om uw eigen thuis te realiseren. Dit kavelpaspoort beschrijft een samenvatting van de randvoorwaarden voor bouwkavel 7.



Locatie zelfbouw kavels in plan Havendijk Kom Noord

KENMERKEN KAVEL

- Kavelnummer: 7
- Type woning: 3 tiny houses
- Oppervlakte: 788 m²
- Plicht tot zelfbewoning



Locatie kavel

BOUWMOGELIJKHEDEN KAVEL 7

Hoofdgebouw

- Te plaatsen in het 'bouwvlak'
- Bouwhoogte (nok): maximaal 6 meter
- Dak: een kap of lessenaarsdak met een helling van minimaal 15° en maximaal 80°
- Bebouwingspercentage: 50 m² per tiny house, met een maximale diepte van 12 meter
- De afstand van hoofdgebouwen tot de perceelgrenzen mag niet minder dan 2 meter bedragen. De onderlinge afstand tussen tiny houses bedraagt minimaal 10 meter

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

- Te plaatsen in 'bouwvlak'
- De afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw is minimaal 1 meter
- Goothoogte: 3 meter (tot maximaal 0,25 meter boven vloer eerste verdieping woning)
- Bouwhoogte (nok): 5 meter
- Maximaal 5 meter dieper dan het hoofdgebouw
- Bebouwingsoppervlak: 6 m² per tiny house

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

- Te plaatsen in 'bouwvlak'
- De afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw is minimaal 1 meter
- Goothoogte: 3 meter
- Bouwhoogte (nok): 5 meter
- Bebouwingsoppervlak: 6 m² per tiny house



Visualisatie bouwmogelijkheden

Parkeren

Parkeren vindt plaats binnen de perceelgrenzen van kavel 7. Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen (3 x 1,9 parkeerplaats per tiny house = 5,7 = 6 parkeerplaatsen).

Oriëntatie

- Hoofdoriëntatie van de woningen op de straat gericht.
- Verspringingen in de rooilijn zijn toegestaan.

Overig

- Geen wielen (dus geen camper of stacaravan).
- Terras is direct gekoppeld aan de woning en heeft een omvang van maximaal 12 m².
- Verharding zoveel mogelijk beperken. Waterdoorlatende halfverharding heeft de voorkeur
- Natuurinclusieve erfafscheidingen (inheemse levende beplanting).

Erkerregeling

- Een erker mag uitsluitend worden opgericht achter het verlengde van de gevellijn
- De diepte van een erker aan de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter
- Een erker mag hoogstens over 50% van de voorgevel van het woonhuis worden gebouwd en mag niet breder zijn dan 2,5 meter

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Representatieve uitstraling met terughoudend kleurgebruik.
- Duurzaam materiaalgebruik en natuurlijke uitstraling: zo veel mogelijk gebruik maken van natuurlijke en hergebruikte materialen.

Duurzaamheid

- Het toepassen van gebakken materialen, hout (met FSC keurmerk) en keramische dakpannen komt de beeldkwaliteit ten goede en is in het algemeen duurzaam.
- Maak bij de plaatsing van zonnepanelen en -collectoren bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak ipv erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen)
- Plaats zonnepanelen en -collectoren in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend.
- Duurzaamheidsaspecten zijn zichtbaar in de uitwerking van de bouwmassa's (bijvoorbeeld in architectuur en materiaalgebruik).

Biodiversiteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen op perceel- en gebouwniveau

De ambitie is om in de nieuwe woonbuurt oplossingen te bieden voor huidige en toekomstige klimatologische uitdagingen en een bijdrage te leveren aan een gezond en duurzaam Havendijk Kom Noord.

Gezien de maatschappelijke noodzaak zijn de volgende maatregel verplicht.

- Een waterbergings- en infiltratievoorziening (bijvoorbeeld middels een regenton en in/uitritten uitvoeren in een open verharding) aan leggen.
- Lostaande bijgebouwen (bergingen) dienen voorzien te worden van een vegetatiedak.
- De woning dient voorzien te worden van natuurinclusieve maatregelen (zoals nestkastjes en nestgelegenheid voor vogels en insecten). Deze maatregelen dienen bij voorkeur zichtbaar te zijn en dienen ecologisch onderbouwd te worden .

Daarnaast zijn een aantal maatregelen aanvullend wenselijk uit te voeren. Hiermee kunt u met uw woning en tuin bijdragen aan een klimaatbestendig en biodiverse woonbuurt. Denk bijvoorbeeld aan de volgende maatregelen:

- Dakpannen met ruimte voor vogels
- Groene gevels
- Luchtzuiverende dakpannen
- Nest- en vleermuiskasten in de tuin
- Duurzame energieopwekking zoals zonnepanelen
- Variatie in (inheemse) beplanting van de tuin
- Het planten van bomen voor schaduw en het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Referentiebeelden

De referentiebeelden zijn slechts ter inspiratie en kunnen afwijken van de in dit kavelpaspoort opgenomen randvoorwaarden. Raadpleeg het beeldkwaliteitplan voor concrete esthetische eisen.



Representatieve uitstraling met terughoudend kleurgebruik



Duurzaam materiaalgebruik en natuurlijke uitstraling



Duurzaam materiaalgebruik en natuurlijke uitstraling



Representatieve uitstraling met terughoudend kleurgebruik



Gemixte landschappelijke heg



Aan de inhoud van dit kavelpaspoort kunt u geen rechten ontleen. De informatie is een samenvatting van de kaders voor plan Havendijk Kom Noord uit het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan. Deze documenten kunt u raadplegen op de website van de gemeente Halderberge, <https://www.halderberge.nl/havendijk-kom-noord>. Uw bouwplan wordt getoetst aan alle kaders, dus niet alleen aan het kavelpaspoort.





Gemeente
Halderberge

