



# Buitenloos

KAVELPASPOORT - KAVEL 2



## **Aveco de Bondt**

Projectnummer: 250351

Opdrachtgever: Gemeente Halderberge

Datum: 14 mei 2025

Referentie: 250351\_AdB\_RAP\_0002\_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 2.



Locatie zelfbouw kavels 1 t/m 7 in plan Havendijk Kom Noord

# KENMERKEN KAVEL

- Kavelnummer: 2
- Type woning: vrijstaand
- Oppervlakte: 332 m<sup>2</sup>
- Oriëntatie tuin: op het zuidoosten
- Plicht tot zelfbewoning



Locatie kavel

# BOUWMOGELIJKHEDEN KAVEL 2

## Hoofdgebouw

- Te plaatsen in het 'bouwvlak hoofdgebouw'
- Goothoogte: maximaal 4,5 meter
- Bouwhoogte (nok): maximaal 9 meter
- Dakhelling: een kap met een helling van minimaal 30° en maximaal 80°
- Bebouwingspercentrage: 50% van het bouwperceel, met een maximale diepte van 12 meter

## Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

- Te plaatsen in 'bouwvlak hoofdgebouw'/'bijgebouwen'
- De afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw is minimaal 3 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
- Bebouwingspercentrage: 50% van het bouwperceel, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup> (per wooneenheid)

## Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

- Te plaatsen in 'bouwvlak hoofdgebouw'/'bijgebouwen'
- De afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw is minimaal 3 meter
- Goothoogte: 3 meter
- Bouwhoogte (nok): 5 meter
- Bebouwingspercentrage: 50% van het bouwperceel, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup> (per wooneenheid)



Visualisatie bouwmogelijkheden

### Erkerregeling

- Een erker mag uitsluitend worden opgericht achter het verlengde van de voorgevellijn
- 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

### Parkeren

- Er dient minimaal aangelegd te worden op eigen eigen terrein:
  1. Lange oprit, tenminste 2,5 m breed en 10,0 m diep, of;
  2. Oprit, tenminste 2,5 m breed en 5 m diep, met garage.

### Architectuurstijl

In de architectuurstijl van de woning wordt aangesloten op bestaande landschappelijke elementen door het toepassen van overwegend hout, eventueel gecombineerd met metselwerk, in het gevelbeeld. Een grotere diversiteit qua kapvorm, massaopbouw en kleurgebruik is hier voorstelbaar. De architectuurstijl voor de woning is 'eigentijds dorps'.

### Oriëntatie en hoeken

- Een woning is altijd georiënteerd op de openbare ruimte. Dit betekent dat de woning met de voorgevel (meest representatieve gevel) naar de straat gericht is.
- Wanneer het perceel op een hoek van de straat is gelegen heeft de woning een tweezijdige oriëntatie.

Blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan

- De kopgevel heeft een verzorgde gevelindeling (bijvoorbeeld door het toepassen van overhoekse elementen, kapverdraaiingen, verspringingen in het verticale en horizontale vlak, het omzetten van raampartijen en de situering van de entree).
- Aangebouwde bijgebouwen in de vorm van garages mogen niet op een hoek gesitueerd zijn

### Massaopbouw

- De woning bestaat uit maximaal anderhalve bouwlaag met kap.
- De woning heeft een eenvoudige en heldere hoofdvorm waarbij de kapvorm vrij is.
- Diversiteit en afwisseling in bouwmassa's en kapvorm ten opzichte van naastliggende kavels vergroot de dorpse karakteristiek. Evenals een lichte verspringing in de rooilijn.
- Hoekbebouwing dient architectonisch optimaal in te spelen op de hoekligging bijvoorbeeld in de vorm van ramen en een voordeur dan wel een ondiepe uitbouw annex serre of een kapverdraaiing.
- Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm

### Gevelkarakteristiek

- Gevelindelingen tussen de woningen mogen variëren om de dorpse karakteristiek te versterken.

### Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Basismateriaal voor de gevel is hout, eventueel gecombineerd met metselwerk of andere duurzame

materialen. Ook geheel opgetrokken uit hout is toegestaan.

- Onderdelen in de gevel mogen uitgewerkt worden met natuurlijk ondersteunende materialen zoals leem en natuursteen.
- Metselwerk wordt uitgevoerd in aardetinten van geel/beige tot oranje/rood en bruin/mangaan. Tevens behoren stucwerk (al dan niet gecombineerd met metselwerk) in een wit dan wel grijs tint en gekeimd metselwerk in wit en grijs tinten tot de mogelijkheden.
- Hout wordt uitgevoerd met een natuurlijke uitstraling danwel in een donkere gedekte kleur (grijs/zwart).
- Tussen de woningen mogen kleurnuances worden toegepast om de diversiteit te vergroten.
- De kap dient uitgevoerd te worden in de kleur antraciet (keramische pannen, leipannen of leien). Andere donkere kleuren zijn ook toegestaan indien de kleur van de zonnepanelen daarop is afgestemd.
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik

### Overgang privé/openbaar

- De erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte worden vormgegeven door landschappelijk hagen bestaande uit inheemse soorten (bijvoorbeeld een combinatie van liguster, meidoorn, esdoorn en beuk)
- De zijdelingse perceelsgrens, aansluitend op de openbare ruimte, wordt vormgegeven door een landschappelijke haag met een hoogte van maximaal 120 cm voor minimaal 1/3 van de perceelslengte. Het

overige deel mag een hoogte van maximaal 200 cm hebben

- De voorzijde wordt vormgegeven door een landschappelijke haag met een hoogte van maximaal 120 centimeter

### Duurzaamheid

- Het toepassen van gebakken materialen, hout (met FSC keurmerk) en keramische dakpannen komt de beeldkwaliteit ten goede en is in het algemeen duurzaam.
- Het toepassen van zonnepanelen en –collectoren vormt uitgangspunt maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van de buurt.
- 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.



*De woning heeft een eenvoudige en heldere hoofdvorm waarbij de kapvorm vrij is.*



*Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm*



*Basismateriaal voor de gevel is hout, eventueel gecombineerd met metselwerk of andere duurzame materialen*



*Groen dak op losstaand bijgebouw*



*De kopgevel heeft een verzorgde gevelindeling*



*Eigentijds dorpse karakteristiek*



*Gemixte landschappelijke haag*



*Groen dak*



*Basismateriaal voor de gevel is hout, eventueel gecombineerd met metselwerk of andere duurzame materialen*



*Duurzame materialen*



*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

