



KAVELPASPOORT KAVEL 4 DE GROENE VAART **GEMEENTE HALDERBERGE**

September 2024



Stedenbouwkundige plankaart De Groene Vaart

HET PLAN

In het plan De Groene Vaart bouwt u uw eigen droomhuis. Het wordt een gevarieerde woonwijk: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en tiny houses. De dorpse architectuur, het bestaande groen en de ligging aan de rand van Oudenbosch maakt wonen in De Groene Vaart uniek. Via de centrale groene zone wandelt u naar het groengebied ten zuiden van de woonwijk dat wordt ingericht met waterberging, groen, spelen, paden en een uitlaatplek voor honden. De woonwijk speelt in op klimaatadaptatie en biodiversiteit. Met de verkoop van 29 gemeentelijke kavels krijgt u nu de kans om in deze nieuwe woonwijk uw eigen thuis te realiseren. Dit kavelpaspoort beschrijft een samenvatting van de randvoorwaarden voor bouwkaavel 4.



KENMERKEN KAVEL

- Kavelnummer : 4
- Type woning: vrijstaand
- Oppervlakte: circa 1000m²
- Prijs: 330 per m² excl. BTW
- Oriëntatie tuin: op het westen
- Plicht tot zelfbewoning



BOUWMOGELIJKHEDEN KAVEL 4

- Te plaatsen in het 'bouwvlak hoofdgebouw'
- Goothoogte: maximaal 7 meter
- Bouwhoogte (nok): maximaal 11 meter
- Dakhelling: tussen 35 en 80 graden
platte daken zijn onder voorwaarden toegestaan
- Bebouwingspercentage: 50% van het bouwperceel

Bijbehorende bouwwerken

- Te plaatsen in 'bouwvlak hoofdgebouw' of in zones 'bijgebouwen'
- Oppervlakte: maximaal 75 m²
- Goothoogte: 3 meter
- Bouwhoogte (nok): 5 meter

Erkerregelung

Een erker mag niet breder dan 3 meter en dieper dan 1,5 meter zijn en mag tevens zijn gelegen in het gebied 'geen gebouwen'

Er kunnen afwijkingen zitten in de weergegeven oppervlakte en afmetingen. Uit een kadastrale opmeting moet blijken of er sprake is van een over- of ondermaat.

PARKEREN

Op het bouwkvael moeten twee opstelplaatsen voor personenauto's gerealiseerd en in stand gehouden worden. Deze opstelplaatsen moeten naast elkaar zijn gesitueerd en toegankelijk zijn vanaf de openbare weg aan de oostzijde. De inrit is maximaal 3,90 meter breed. Als u een garage bouwt, geldt dit niet als opstelplaats.

ERFAFSCHIEDINGEN

Voor een aantrekkelijke uitstraling van de woonwijk moeten op de plekken die grenzen aan de openbare ruimte groene erfafscheidingen met een natuurlijke uitstraling worden toegepast. Kavel 4 grenst aan de voorzijde (oostzijde) en zuidzijde aan openbaar gebied. Aan de voorzijde moet een erfafscheiding in de vorm van een haag van maximaal 1 meter hoog gerealiseerd en in stand worden gehouden. Aan de zuidzijde mag deze groene erfafscheiding maximaal 2 meter zijn met dien verstande dat een overgang van laag (minimaal 1/3 van de zijgevel) naar hoog (maximaal 2/3 van de zijgevel) wordt toegepast. Bij de levering van de grond bevindt zich op de erfgrens met het naastgelegen bouwperceel aan de westzijde een betonnen keerwand. Deze is nodig in verband met een hoogteverschil tussen beide percelen. Deze dient in stand te worden gehouden.

ARCHITECTUURSTIJL

In dit plan is gekozen voor een dorps-landelijk sfeerbeeld met variatie, kleinschaligheid, gebruik van kappen en traditioneel en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik. In de architectuur moeten ook stijlkenmerken terugkomen die geïnspireerd zijn op de typische boerderijen uit de kwekerijperiode van de omgeving Pagnevaart.

MASSA EN GEVELOPBOUW

- Het primaire bouwdeel is afgedekt met een zadelpak.
- Er worden doorgetrokken topgevels toegepast waarbij het dakvlak tegen de topgevel aanloopt of over het metselwerk heen gaat. De topgevels worden eventueel afgedekt met muurplaten en zijn voorzien van opgemetselde schoorstenen en 'ezelsoren'.
- Voor de afwatering van het hemelwater dient gebruik gemaakt te worden van een verholten goot om de robuuste bouwmasa te versterken.
- Gevels hebben zo min mogelijk reliëf, zodat de hoofdvorm van de gebouwen in tact blijft.
- De gevels hebben een verticale raamindeling.

MATERIALISATIE

- Passend bij het thema en de lokale en regionale bouwmethoden wordt gekozen voor een traditionele materialisering
- De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen; betonsteen of kalkzandsteen is niet toegestaan.
- Als secundaire materiaal kan zwart gepotdekseld hout worden toegepast.
- Voor de dakbedekking van de hellende vlakken wordt voor een keramische pan gekozen met een geëngobeerde afwerking (mat) of riet.

KLEUR

- Er wordt gebruik gemaakt van 'materiaal-eigen' kleuren. Signaalkleuren zijn uitgesloten.
- De kleur van de baksteen en dakpan dient vanzelfsprekend op elkaar afgestemd te worden.
- De accenten in kleur worden gevormd door de erkers, loggia's en eventueel door raamluiken.

Door middel van decoratieve elementen en detaillering wordt de bebouwing verbijzonderd. Van onderstaande facultatieve stijkenmerken worden er ten minste 2 toegepast:

- roedeverdeling in de ramen
- ramen halve maan
- luiken
- klossen onder de dakgoot
- rollagen in metselwerk
- raam- en deuromlijsting

KLIMAATBESTENDIG

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 Pagnevaart.

- Er wordt geen ondergrondse hemelwaterriolering aangelegd. Dat betekent dat het regenwater via voetpaden, straten en/of wadi's in het openbaar gebied wordt afgevoerd en niet via rioolbuizen in de grond. De koper mag een hemelwaterafvoer niet aansluiten op het vuilwaterriool. Op het bouwperceel moet in overleg met de gemeente een voorziening aangelegd en in stand worden gehouden waarin het hemelwater wordt opgevangen en afgevoerd naar het openbaar gebied, waar het vervolgens wordt afgevoerd naar de waterbergingsvijvers.
- Het is verboden om gesloten verhardingen aan te brengen, tenzij op het perceel faciliteiten worden aangebracht waarmee 22 liter waterberging per vierkante meter verharding gerealiseerd kan worden.

Ook op andere manieren kunt u met uw woning en tuin bijdragen aan een klimaatbestendig en biodiverse woonbuurt. U kunt hier bijvoorbeeld denken aan de volgende mogelijkheden:

- Groene daken
- Dakpannen met ruimte voor vogels
- Groene gevels
- Luchtzuiverende dakpannen
- Nest- en vleermuiskasten in de gevels of aan bomen
- Regenton voor de opvang en het gebruik van regenwater
- 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 beeldkwaliteitsplan voor concrete esthetische eisen





thuiskomen

Groen parkeren



biodivers bouwen

Integrale
schuurtjes



egel



4 seizoenen haag



Nestkasten
geïntegreerd in gevel



Aan de inhoud van dit kavelpaspoort kunt u geen rechten ontleen. De informatie is een samenvatting van de kaders voor plan De Groene Vaart uit het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Deze documenten kunt u raadplegen op de website www.halderberge.nl/oudenbosch-groene-vaart. Uw bouwplan wordt getoetst aan alle kaders, dus niet alleen aan het kavelpaspoort.