



# Bouwkavels aan de Molenkampseweg te Brakel

Kavelpaspoorten en ambitieniveau | bouwkavels Brakel | in opdracht van gemeente Zaltbommel  
Sloven Architectuur BV 's-Hertogenbosch

december 2021

## Colofon

### Opdrachtgever:

Gemeente Zaltbommel  
Hogeweg 11  
5301 LB Zaltbommel  
Tel. 0418 681 681  
Projectleider: Paul Gerards

### Initiatief:

Woonstichting De Kernen  
Korenstraat 1  
5321 GV Hedel  
Tel. 088 582 4000  
Projectleider: Marco van Herwaarden

### Uitwerking kavelpaspoort:

Sloven Architectuur BV  
[www.slovenarchitectuur.nl](http://www.slovenarchitectuur.nl)

's-Hertogenbosch, december 2021

## Inhoudsopgave

### 1 **STEDENBOUWKUNDIG KADER**

- 1.1 Introductie plangebied inclusief ontwikkeling Holland House
- 1.2 Uitgangspunten twee vrije kavels t.b.v. kavelpaspoort
- 1.3 Sturing beeldkwaliteit

### 2 **AMBITIENIVEAU**

- 2.1 De dorpse uitstraling van Brakel
- 2.2 Referentiebeelden woningen

### 3 **KAVELPASPOORTEN**

- 3.1 Situering bouwkavels
- 3.2 Inrit en parkeren
- 3.3 Erfafscheidingen
- 3.4 Basisregels kavelpaspoorten
  - 3.4.1 Kaveloppervlakte
  - 3.4.2 Voorgevelrooilijn hoofdgebouw
  - 3.4.3 Voorgevelrooilijn bijgebouw
  - 3.4.4 Maximale inhoud hoofdgebouw

3.4.5 Maximale aantal bouwlagen hoofdgebouw + dakhelling

3.4.6 Maximale goot- en nokhoogte hoofdgebouw

3.4.7 Maximale bouwmogelijkheden bijgebouw

3.4.8 Maximale goot- en nokhoogte bijgebouw

3.4.9 Huisaansluitingen

3.4.10 Water

3.5 Kavel 1

3.6 Kavel 2

## 1. STEDENBOUWKUNDIG KADER

### 1.1 Introductie plangebied inclusief ontwikkeling "Holland House"

Aan de zuidrand van de dorpskern van Brakel wordt het braakliggende terrein, gelegen tussen de straten Molenkamp en Molenkampseweg, geschikt gemaakt voor het realiseren van grondgebonden woningen voor particuliere en projectmatige ontwikkeling. In deze nieuwe wijk is het prettig wonen, dichtbij voorzieningen in het dorp en omringd door de schoonheid van het rivierenlandschap.

Door de variatie in woningen trekt het plan veel verschillende bewoners: starters, gezinnen en senioren.

Aan de zuidzijde van het nieuwe plan worden twee bouwkavels uitgegeven voor particulier opdrachtgeverschap. De kavels hebben aan de voorzijde een prachtig vrij uitzicht over het landelijke groen van de weidevelden. Je ziet en ruikt de landelijke omgeving.

De twee bouwkavels bieden ruime mogelijkheden voor de ontwikkeling van uw ideale nieuwe woning, er worden geen specifieke bouwstijlen voorgeschreven, wel dienen de woningen een dorps uitstraling te krijgen en ligt er een ambitie om er iets moois van te maken. En dat niet alleen voor nu maar ook voor later, zodat de woning dus mooi oud wordt. Met goede architectuur en materiaalkeuzes is dit mogelijk. Het moet natuurlijk een woning worden om trots op te zijn en te blijven.

Kies een architect waarmee een klik is en die vakkennis en talent heeft. Vraag hem naar eerdere projecten, referenties en kennis van energiebewust en duurzaam bouwen. Items die momenteel heel belangrijk zijn, ook voor de vergunning. Bepaal wat uw budget is en bespreek met de architect de mogelijkheden en randvoorwaarden.

Maar kijk ook op internet, er zijn vele mooie (internationale) architectuurvoorbeelden te vinden. Maar ga ook eens in andere nieuwbouwwijken kijken naar nieuw gerealiseerde huizen en tuinen. Het levert heel veel inspiratie om uw plannen vorm te geven. Samen met uw architect kan dan een goed passend ontwerp ontstaan.

### 1.2 Uitgangspunten twee vrije kavels t.b.v. kavelpaspoort

'Binnen het plangebied "Holland House" zijn er twee vrije kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap (individuele zelfbouw en bedoeld voor het bouwen van één woning per kavel). Voor deze twee vrije kavels zijn kavelpaspoorten opgesteld.

Kavelpaspoorten zijn regels waaraan de koper van een kavel zich moet houden. De regels zijn zo opgesteld dat de kavelkopers nog vrijheid hebben binnen het ruimtelijk kader en de beoogde beeldkwaliteit.

Verder in dit document is nader omschreven welke architectuur- en bouw mogelijkheden er zijn.

De (ruimtelijke) regels in dit kavelpaspoort zijn een praktisch leesbare samenvatting van het bestemmingsplan. Voor het laten maken van een ontwerp dient de architect de hierboven genoemde regels in acht te nemen.

### 1.3 Sturing beeldkwaliteit

Volgens de Welstandsnota Zaltbommel dient het ontwerp te voldoen aan de ontwikkeling van de bestemming "Holland House" (2 vrije kavels + projectwoningen in het noordelijke deel) en te passen binnen deelgebied-5: "woongebieden met diversiteit".

Om de kwaliteit van de woningen te waarborgen worden de ontwerpen voorgelegd aan de architecten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Het Gelders Genootschap. (in de volksmond ook wel de welstandscommissie genoemd)

Zij beoordelen de kwaliteit van de woningen. Indien nodig worden suggesties gedaan om de kwaliteit van het ontwerp op het gewenste niveau te brengen. Als het ontwerp voldoet aan de "redelijke eisen" van de commissie kan het ontwerp technisch worden uitgewerkt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

## 2. AMBITIENIVEAU

### 2.1 De dorpse uitstraling van Brakel

De woningen liggen prominent aan de rand van het dorp, aan een doorgaande weg. Het is belangrijk dat er voor u, uw burens en alle passanten mooie woningen met een dorpse architectuur worden gerealiseerd. Het is van belang dat de woningen kwaliteit krijgen. Daarom zijn er pagina's met voorbeelden gepresenteerd van woningen die voldoen aan deze gestelde eisen.

### 2.2 Referentiebeelden woningen

Karakteristiek van de bebouwing:

Het hoofdgebouw is georiënteerd naar de Molenkampseweg.

De woning wordt voorzien van een kap in de vorm van een zadeldak, lessenaardak of mansardekap. De nokrichting van het hoofdvolume kan zowel haaks op de weg als parallel aan de weg worden gemaakt.

Bijgebouwen en overkappingen vormen een samenhangend geheel met het hoofdgebouw.

Een kubistische woningarchitectuur, ofwel een woning met uitsluitend platte daken, aan de rand van Brakel is niet toegestaan.

Materialen en kleuren:

Om de nieuwe woningen te laten aansluiten bij de dorpse uitstraling en de bestaande woningen zijn de volgende materialen en kleuren voor de gevels mogelijk:

- warme en natuurlijke tinten
  - baksteen in aardetinten
  - houten gevels en gevelaccenten
  - eventuele witte gestukte of geschilderde onderdelen als accent
- Hellende daken worden uitgevoerd met zwarte of rode pannen of riet. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.

Details:

De woning dient zorgvuldig en ingetogen te worden gedetailleerd. Details zijn ondersteunend aan de architectuur, zodat gebouwdelen in de uitstraling worden versterkt. Verbijzonderingen en details kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals beton, glas, hout of zink.

## Voorbeelden van woningen met passende architectuur







## 3. KAVELPASPOORTEN

### 3.1 Situering bouwkavels

De bouwkavels zijn onderdeel van een gebiedsontwikkeling en zijn toegankelijk vanaf de Molenkampseweg.

De achtertuinen grenzen aan deze ontwikkeling. Kavel-2 heeft eventueel een mogelijkheid om aan de achterzijde hierop aan te sluiten met een tuinpoort. Voor Kavel-1 is deze mogelijkheid niet aanwezig.

De oevers van de sloot aan de straatzijde moeten groen worden ingericht.

In het talud mag geen verharding, steiger of ander bouwwerk worden gemaakt.

Alle bebouwingen, inclusief dakoverstekken, vinden plaats binnen de kavelgrenzen, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Het kavel mag ten hoogste voor 50% met gebouwen worden bebouwd.

Niet grondgebonden ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels, dakgoten of dakoverstekken) mogen vanaf de eerste verdieping maximaal 0.50 meter buiten het bouwvlak vallen.

### 3.2 Inrit en parkeren

De inritten van beide kavels worden gecombineerd, zodat er één aansluiting ontstaat op de openbare weg.

Door de ontwikkelaar wordt een toegangsweg aangelegd vanaf de openbare weg tot de percelen.

Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. De garage wordt niet meegerekend als parkeerplaats en bij parkeerplaatsen die achter elkaar liggen telt alleen de eerste parkeerplaats.

De parkeerplaatsen dienen zo veel als mogelijk achter de voorgevellijn te worden gerealiseerd.

### 3.3 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen tussen het openbare en privé-terrein dienen aan de straatzijde te worden voorzien van erfafscheiding door lage hagen van bijvoorbeeld Haagbeuk of Liguster van 1 meter hoog. Erfafscheidingen elders dienen te worden uitgevoerd met hagen van maximaal 2 meter hoog.

## 3.4 Basisregels kavelpaspoorten

### 3.4.1 Kaveloppervlakte

De kaveloppervlakken staan aangegeven op de kaveltekening.

De kavelafmetingen worden op een later tijdstip ingemeten en vastgelegd door het kadaster.

Het is mogelijk dat geringe verschillen geconstateerd worden met de in het kavelpaspoort genoemde maten en oppervlaktes.

### 3.4.2 Voorgevelrooilijn hoofdgebouw

De voorgevel staat haaks op de zijgevels en dient te worden gepositioneerd tegen de voorgrens van het bouwvlak. De hoofdmassa ligt geheel binnen het bouwvlak.

De zij- en achtergevels van de hoofdmassa lopen parallel aan de grenzen van het bouwvlak, zoals op het kavel ingetekend.

### 3.4.3 Voorgevelrooilijn bijgebouw

De voorzijde van een bijgebouw ligt ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

In de voorgevel is een erker toegestaan, niet breder dan 50% van de gevel van het hoofdgebouw, niet groter dan 6 m<sup>2</sup> en niet dieper dan 1.50 meter.

#### **3.4.4 Maximale inhoud hoofdgebouw**

Het hoofdgebouw heeft een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>.

#### **3.4.5 Maximale aantal bouwlagen hoofdgebouw + dakhelling**

De woning heeft maximaal drie bouwlagen. De dakhelling is ten minste 30 en maximaal 60 graden.

#### **3.4.6 Maximale goot- en nokhoogte hoofdgebouw**

De nokhoogte bedraagt maximaal 10.00 meter, de goothoogte maximaal 4.00 meter.

#### **3.4.7 Maximale bouwmogelijkheden bijgebouw**

Totaal oppervlak aan bijgebouwen is maximaal 100 m<sup>2</sup>.

Het bijgebouw heeft maximaal 2 bouwlagen.

De dakvorm is uitgevoerd met een hellend dak overeenkomstig het hellende dak van het hoofdgebouw.

#### **3.4.8 Maximale goot- en nokhoogte bijgebouw**

De maximale nok- en goothoogte van een hellend dak zijn respectievelijk 6.00 en 3.00 meter.

#### **3.4.9 Huisaansluitingen**

De leidingen voor de huisaansluitingen, zoals riolering, water, elektra kunnen onder de oprit worden aangelegd. Deze werkzaamheden dient de koper van het kavel zelf te coördineren met betreffende aanbieders.

Door de gemeente wordt de riolering aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

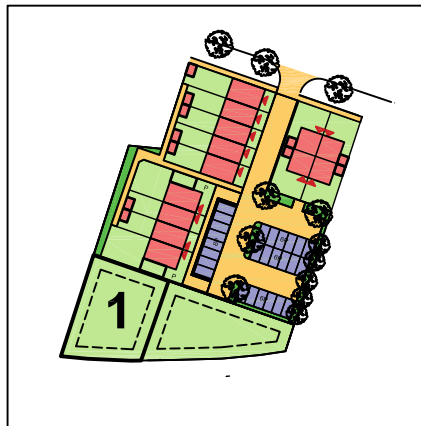
#### **3.4.10 Water**




Elke kavel dient, als onderdeel van de omgevingsvergunning, op eigen terrein een voorziening te hebben om schoon hemelwater op te vangen en in de bodem te infiltreren. Dit kan in de vorm van ondergrondse retentiekragen of een verlaging in de tuin (een wadi genoemd).

De bebouwde en verharde oppervlakte bepaald hoeveel hemelwater er dient te worden opgevangen.

Hemelwater lozen op de sloot of het gemeentelijk rioleringsstelsel is niet toegestaan.

# KAVEL 1



-  bouwkavel oppervlak: 526 m<sup>2</sup>
-  bouwvlak oppervlak: 285 m<sup>2</sup>
-  bebouwingslijn

Hoofdgebouwen te bouwen in het bouwvlak binnen de bebouwingslijn. De voorgevel moet de bebouwingslijn aan de straatzijde raken.

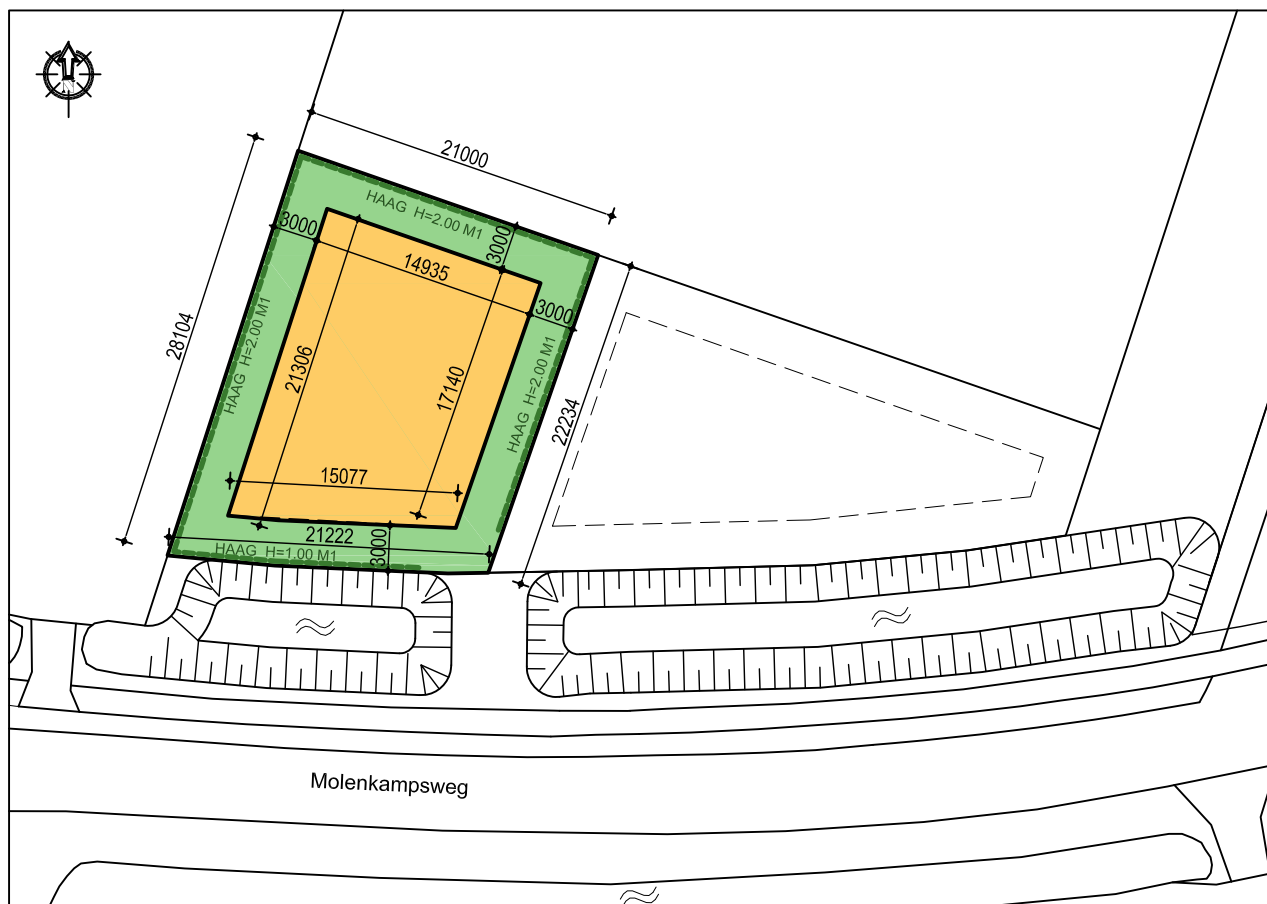
#### Afmetingen gebouwen:

- hoofdgebouw: binnen bouwvlak
- bijgebouwen: max. 100 m<sup>2</sup>

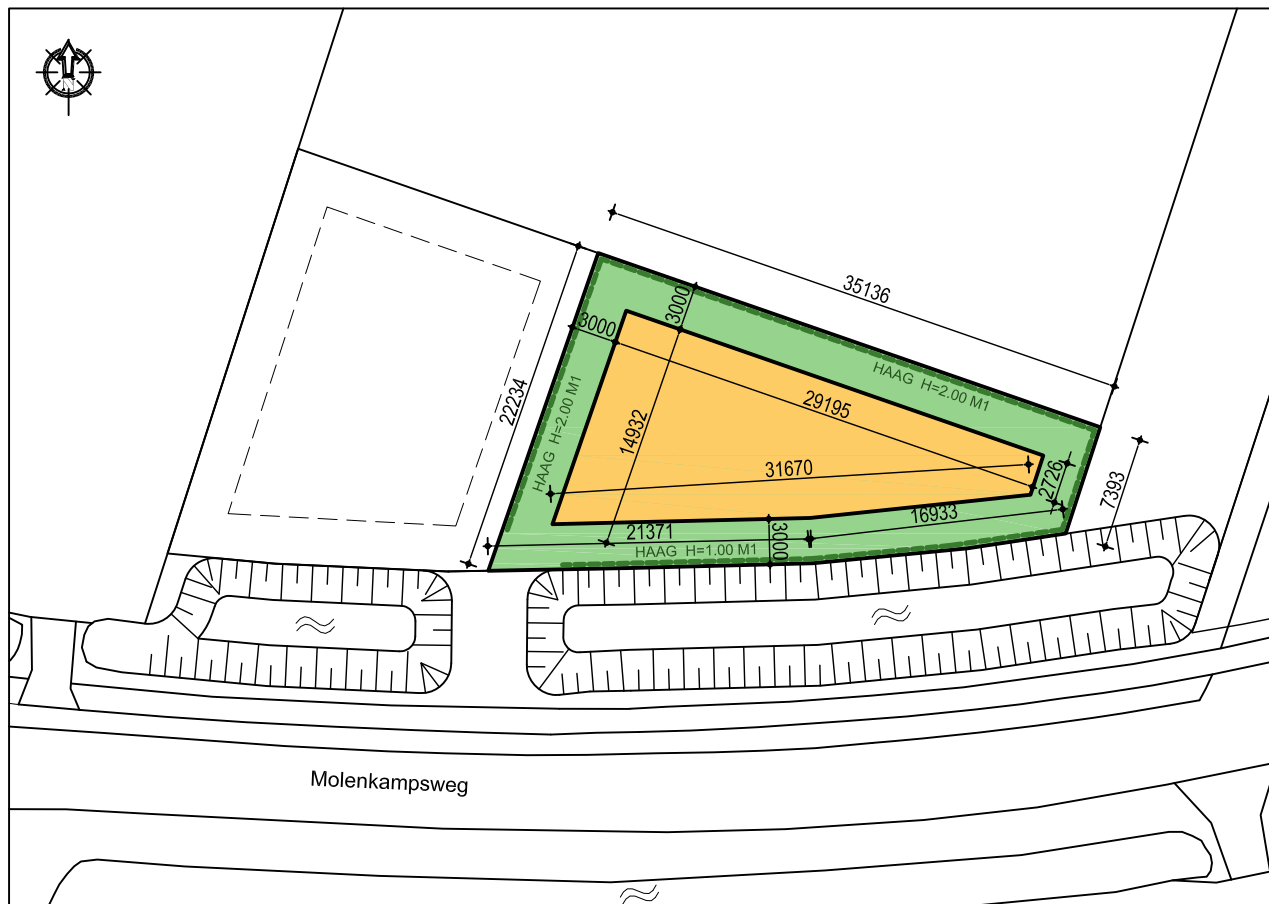
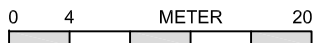
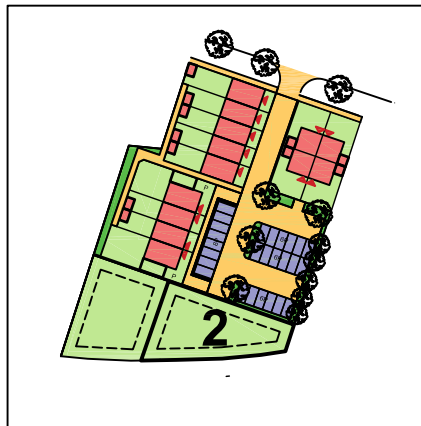
#### Hoogtemaatvoeringen:

- woning met hellend dak:
  - goothoogte: max. 4.00 m<sup>1</sup>
  - bouwhoogte: max. 10.00 m<sup>1</sup>
- bijgebouwen:
  - goothoogte: max. 3.00 m<sup>1</sup>
  - bouwhoogte: max. 6.00 m<sup>1</sup>

0 4 12 20  
METER



# KAVEL 2



- bouwkavel oppervlak: 541 m<sup>2</sup>
- bouwvlak oppervlak: 268 m<sup>2</sup>
- bebouwingslijn

Hoofdgebouwen te bouwen in het bouwvlak binnen de bebouwingslijn. De voorgevel moet de bebouwingslijn aan de straatzijde raken.

#### Afmetingen gebouwen:

- hoofdgebouw: binnen bouwvlak
- bijgebouwen: max. 100 m<sup>2</sup>

#### Hoogtemaatvoeringen:

woning met hellend dak:

- goothoogte: max. 4.00 m1
- bouwhoogte: max. 10.00 m1

bijgebouwen:

- goothoogte: max. 3.00 m1
- bouwhoogte: max. 6.00 m1

## Disclaimer

De inhoud van dit kavelpaspoort is met grote zorg samengesteld. Het gestelde in het bestemmingsplan blijft echter onverkort van toepassing. Aan het kavelpaspoort kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, indien de inhoud afwijkt van hetgeen beschreven in het bestemmingsplan.

De volledige inhoud van het bestemmingsplan is te raadplegen op de website [www.zaltbommel.nl](http://www.zaltbommel.nl) en/of [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De maten en oppervlaktes zijn ontleend aan de tekeningen. Bij de overdracht van de gronden worden de kavels kadastraal ingemeten en geregistreerd. Het is mogelijk dat geringe verschillen geconstateerd worden met de in het kavelpaspoort genoemde maten en oppervlaktes.



Sonniusstraat 1G 5212 AJ 's-Hertogenbosch  
tel. 085 06 45 747  
[www.slovenarchitectuur.nl](http://www.slovenarchitectuur.nl)  
architect: Paul Sloven