



BOSVENNE

WWW.BOSVENNE.NL

GEMEENTE HALDERBERGE

KAVELPASPOORT

KAVEL 61-68

mei 2026



Gemeente
Halderberge



Esther de
Stedenbouw

Wonen in Bosvenne is wonen in een groene, waterrijke en duurzame wijk in het zuidwesten van Hoeven, gelegen in de gemeente Halderberge. De wijk ligt in een bijzonder landschap waar donken, velden en watergangen elkaar ontmoeten. Donken liggen het hoogst en vormen de locatie voor de kavels waarop de woningen worden gebouwd. De velden liggen iets lager en bieden ruimte aan de appartementen. Watergangen zorgen voor afwatering en vormen samen met het groen ecologische verbindingen binnen het gebied. Deze samenkomst van landschapstypen vormt het decor voor een woonomgeving waarin natuur, comfort en duurzaamheid belangrijk zijn.

Bosvenne biedt ruimte aan ruim 350 nieuwbouwwoningen in het gebied tussen de Bovenstraat, Bovendonksestraat en Haspelstraat. Er is plaats voor uiteenlopende woonvormen, van appartementen en levensloopbestendige woningen tot tiny houses, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Dit kavelpaspoort is opgesteld voor toekomstige bewoners in Bosvenne. Het document biedt een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke, esthetische en technische kaders die gelden bij het realiseren van een woning in dit gebied. Het kavelpaspoort is gebaseerd op het Bestemmingsplan Hoeven-Zuid, het Beeldkwaliteitsplan Bosvenne Hoeven-Zuid. Waar nodig zijn vaktermen vertaald naar begrijpelijke taal.



Naast deze formele kaders biedt Bosvenne volop inspiratie om duurzaam en natuurinclusief te bouwen. De natuurlijke omgeving nodigt uit tot slimme oplossingen voor waterberging, het gebruik van halfopen verharding op eigen terrein, groene gevels en het integreren van elementen zoals nestkasten in dak en gevel. Om bewoners verder te inspireren en te ondersteunen bij het maken van bewuste ontwerpkeuzes, heeft de gemeente een Inspiratiebrochure opgesteld, die als bijlage aan dit kavelpaspoort is toegevoegd. Deze brochure biedt praktische informatie over duurzaam wonen in Bosvenne en nodigt uit om verder te denken: hoe kunt u uw woning en tuin nét dat beetje extra geven?

Omgevingsvergunning

Voor het bouwen van uw woning is een omgevingsvergunning vereist. Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning kunt u uw bouwplan laten toetsen door de gemeente. U kunt hierover een initiatiefverzoek indienen via de site van de gemeente via <https://www.halderberge.nl/aanvragen-ruimtelijk-enof-maatschappelijk-initiatief>, of door het indienen van een conceptaanvraag via <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>.

De gemeente brengt hiervoor leges in rekening. Deze leges worden verrekend met de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

In Bosvenne worden de tiny houses gerealiseerd in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit betekent dat toekomstige bewoners zich

verenigen in een CPO-groep en gezamenlijk optreden als opdrachtgever voor de ontwikkeling en bouw van hun woningen. Binnen de ruimtelijke en technische kaders van de gemeente Halderberge bepalen zij samen het ontwerp, de indeling, het materiaalgebruik en de inrichting.

Voor de ontwikkeling in Bosvenne wordt gewerkt volgens het document “Uitgifteprocedure Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Bosvenne”. In deze uitgifteprocedure zijn de stappen, voorwaarden en rollen vastgelegd voor onder andere het vormen van een CPO-groep, de inschrijf- en lotingsprocedure, het oprichten van een kopersvereniging en het gezamenlijk uitwerken van het ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning. Deze werkwijze volgt de gemeentelijke beleidslijn voor CPO zoals toegepast in Bosvenne.

Voor meer informatie kunt u de QR-code scannen. Deze verwijst naar de projectpagina van Bosvenne, waar de actuele documenten worden gepubliceerd.

Let op:

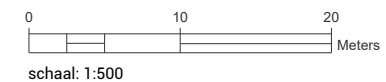
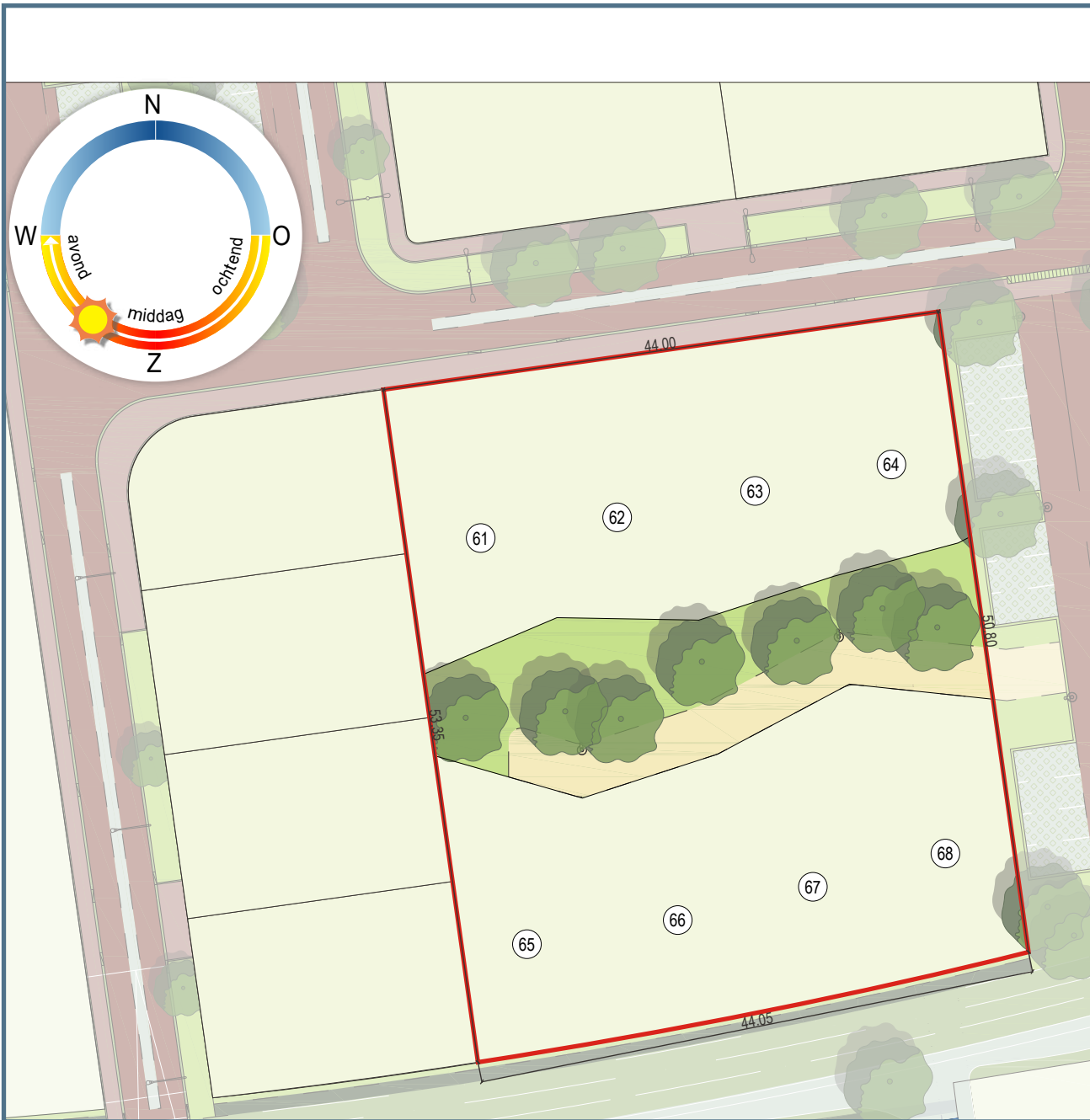
Aan de inhoud van dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. Dit document is een samenvatting van de belangrijkste regels en kaders uit het Bestemmingsplan Hoeven-Zuid en het Beeldkwaliteitsplan Bosvenne Hoeven Zuid. Het kavelpaspoort is bedoeld om u snel en overzichtelijk inzicht te geven in de belangrijkste uitgangspunten voor het realiseren van uw droomhuis.

Voor de volledige en juridisch geldende documenten verwijzen wij u naar de website van de gemeente Halderberge: www.halderberge.nl/Bosvenne.

Kenmerken kavel

- Kavelnummer : 46-51
- Type woning: 8 tiny houses, CPO
- Circa 8 kavels van: 200 tot 240m²
- Gemeenschappelijk kavel: circa 475 m²
- Totaal kavel: 2.304 m²
- Oriëntatie tuin: op het noorden en zuiden
- Plicht tot zelfbewoning

Exacte kavelafmetingen en de inrichting van het gemeenschappelijke terrein kunnen door de kavelkopers in onderling overleg worden vastgesteld.











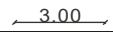


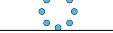


De afbeeldingen dienen ter illustratie. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. De inrichting van de openbare ruimte wordt bepaald door de gemeente.



Kavelnummer: 61 - 68

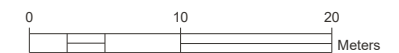


Legenda

-  bouwvlak hoofdgebouw
-  verplichte voorgevel rooilijn
-  maximaal aantal woningen
-  oriëntatie en zicht van de woning op de openbare ruimte met entree/deuren/ramen
-  centrale ontsluiting via parkeerhof
-  collectieve tuin
-  groene erfafscheiding aan openbare ruimte 1 meter hoog
-  groene erfafscheiding aan openbare ruimte 2 meter hoog
-  maximale bouwhoogte hoofdgebouw
-  maximale goothoogte bijbehorende bouwwerken
maximale nokhoogte bijbehorende bouwwerken
-  maatvoering in meters
-  8 parkeerplaatsen op eigen terrein, indeling nader te bepalen
-  water afkoppelen en afvoeren, zie Gemeentelijk Water Programma
-  water vasthouden/infiltreren, zie Gemeentelijk Water Programma

Inspiratie, zie inspiratiebrochure

-  Donkrandzone: de rand van het kavel op de donk met een beplantingszone. Beplantingskeuze in deze zone in afstemming met de openbare ruimte
-  beplantingskeuze erfafscheiding in afstemming met de openbare ruimte
-  nestgelegenheid voor vogels realiseren in de gevel



schaal: 1:500

De afbeeldingen dienen ter illustratie. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. De inrichting van de openbare ruimte wordt bepaald door de gemeente.



Bouwmogelijkheden Kavel

Uw kavel is onderdeel van een CPO project van 8 tiny houses. Op uw kavel in Bosvenne gelden een aantal ruimtelijke en esthetische uitgangspunten die voortkomen uit het Bestemmingsplan Hoeven-Zuid en het Beeldkwaliteitsplan Bosvenne Hoeven Zuid. Deze zorgen voor een samenhangend straatbeeld en een goede inpassing in het landschap. Onderstaand hebben we de belangrijkste regels en kaders uit deze documenten voor u op een rijtje gezet.

Hoofdgebouw (artikel 6.2.2 Bestemmingsplan Hoeven-Zuid)

- Te plaatsen in het 'bouwvlak hoofdgebouw/tiny houses'.
- Verplichte voorgevel rooilijn 3 m voor de woningen aan de openbare straat.
- Het bebouwde oppervlak bedraagt maximaal 60 m² per bouwperceel.
- Hoofdgebouw is afgedekt met een kap. De kapvorm moet voldoen aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan Hoeven Zuid.
- Bouwhoogte (nok): maximaal 6 meter.
- Bouwhoogtes zijn gemeten vanaf gemiddeld aansluitend terrein.

Criteria gebouwen (Beeldkwaliteitsplan Bosvenne Hoeven Zuid)

- *4.2 Accenten en Hoeken:* oriëntatie en zicht van de woning op de openbare ruimte met entree/deuren/ramen zoals aangegeven op de kaart van het kavelpaspoort.
- *4.5 Kapvorm:* Hoofdgebouw is afgedekt met een kap. Een kap is eenvoudig en kan uitgevoerd worden als een niet-overstekende kap of overstekende kap.
- Verschillende kapvormen en hellingshoeken zijn mogelijk. Gebogen kappen, afgetopte en symmetrische gebroken (mansardedak) zijn niet

mogelijk. De kapvorm heeft ten minste 1 hellend vlak.

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken (artikel 6.2.5 Bestemmingsplan Hoeven-Zuid)

- Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij een tiny house is niet toegestaan.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken (artikel 6.2.6 Bestemmingsplan Hoeven-Zuid)

- Te plaatsen in 'bouwvlak hoofdgebouw/tiny houses';
- Moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel(rooi)lijn worden gerealiseerd.
- Goothoogte: maximaal 3 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 5 meter.

Bebouwd oppervlakte bijbehorende bouwwerken (artikel 6.2.7 Bestemmingsplan Hoeven-Zuid)

- Het bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij tiny houses moet voldoen aan het bepaalde onder 6.2.3 sub a (totaal bebouwde oppervlak bedraagt maximaal 60 m² per bouwperceel), waarbij de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal 6 m² per bouwperceel mag bedragen.

Criteria gebouwen (Beeldkwaliteitsplan Bosvenne Hoeven Zuid):

- *4.6 Bijgebouwen:* Vrijstaande bijgebouwen zoals bergingen, schuurtjes en tuinkasten die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte maken onderdeel uit van het bouwplan en sluiten aan bij de architectonische stijl van de woning. Bijgebouwen die met een zijde naar het openbaar gebied zijn gekeerd, worden ontworpen in samenhang met de erfscheiding en bij voorkeur uit het zicht geplaatst.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 6.2.8 Bestemmingsplan Hoeven-Zuid)

Voor bouwwerken die geen gebouwen zijn, zoals erfafscheidingen, pergola's en andere constructies, gelden specifieke regels:

- De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevel(rooi)lijn en tot 1 meter daarachter mag maximaal 1 meter bedragen.
- Bij hoekpercelen geldt dat erfafscheidingen die haaks op de zijtuin staan en tot 3 meter daarachter reiken, eveneens maximaal 1 meter hoog mogen zijn.
- Voor overige erfafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.
- De bouwhoogte van een pergola voor de voorgevel(rooi)lijn mag maximaal 2,5 m bedragen.
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen achter de voorgevel(rooi)lijn te worden geplaatst en zijn maximaal 3 meter hoog.

Kwaliteitscriteria groen en water (Beeldkwaliteitsplan Bosvenne Hoeven Zuid):

- *5.3 Erfafscheidingen:* Erfafscheidingen dragen bij aan het karakter van Bosvenne als groene en natuurinclusieve wijk. Voor erfafscheidingen gelden ruimtelijke regels uit het Bestemmingsplan Hoeven-Zuid en aanvullende ontwerpcriteria uit het Beeldkwaliteitsplan Bosvenne Hoeven Zuid. De belangrijkste bepalingen uit het bestemmingsplan zijn hierboven opgenomen.
- Om op een juiste wijze invulling te geven aan deze regels én aan de gewenste uitstraling van de wijk, is het van belang dat erfafscheidingen worden meeontworpen als onderdeel van het totale bouwplan. Dit geldt

met name voor erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte of liggen in de donkrandzone.

- In het Beeldkwaliteitsplan en Inspiratiebrochure vindt u inspiratie en richtlijnen voor natuurlijke erfafscheidingen die passen bij het landschapstype en bijdragen aan een groene, natuurinclusieve woonomgeving.

Architectuurstijl en materiaal

De woningen in Bosvenne Hoeven-Zuid hebben een dorpse en landelijke architectuur die is geïnspireerd op de natuur. Binnen de kaders van het Beeldkwaliteitsplan Bosvenne Hoeven Zuid en het Bestemmingsplan Hoeven-Zuid is er ruimte voor individuele ontwerpkeuzes, mits deze passen binnen de gebiedsidentiteit van het donkenlandschap. De gebouwen sluiten in vorm, kleur en materialen aan op het karakter van het donkenlandschap. Het thema donkenlandschap kenmerkt zich in de volgende sferen die door vertaald worden naar beeldkwaliteit.

- Architectonische eenvoud die opgaat in het donkenlandschap. Nostalgische en historiserende architectuur heeft niet de voorkeur. Met eenvoud wordt bedoeld dat de gebouwen qua architectuur bij het natuurlijke landschap en niet te veel opvallen. Dit sluit variatie en individuele ontwerpkeuzes niet uit, zolang deze bijdragen aan de samenhang van het gebied.
- Materialen en kleur van woningen geïnspireerd op de bossen (hout) en de enkeerdgronden (aarde).
- Architectuur en landschap hebben een natuurlijke ruwheid (zoals reliëf, en textuur in de gevel) en variatie.
- Speciale aandacht voor de overgang binnen-buiten. Bijvoorbeeld via veranda's en grote ramen.

De tiny houses spreken meteen tot de verbeelding omdat ze met vakmanschap, oog voor detail en veel aandacht voor het ontwerp zijn uitgevoerd. Kampeermiddelen zoals een stacaravan, caravan of camper zijn uitgesloten. De criteria voor tiny houses, architectuurstijl en materiaalgebruik worden in het Beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt in paragraaf 4.1 (Variatie), 4.3 (Kleur en Textuur), 4.4 (Houtbeleving) en 4.8 (Bijzondere woonvormen)



Materialen en kleur van woningen geïnspireerd op de bossen (hout) en de enkeerdgronden (aarde)



Inspiratie voor architectuur geïnspireerd op het donkenlandschap

Natuurinclusief

Bosvenne is opgezet als een groene en natuurinclusieve wijk. Bij het ontwerpen en bouwen van uw woning én bij de inrichting van uw tuin vragen wij aandacht voor het zorgvuldig omgaan met natuur en dieren, zoals vogels en vleermuizen.

De gemeente Halderberge nodigt bewoners van Bosvenne uit om bij het ontwerp van hun woning bij te dragen aan deze groene kwaliteit. Dat kan bijvoorbeeld door het meenemen van nestgelegenheden in dak of gevel, het toepassen van groene gevels, groene daken of bijvoorbeeld het toepassen van biobased en circulaire materialen, maar ook het aanleggen van een natuurrijke tuin. Dit zijn maatregelen die passen bij het karakter van Bosvenne en bijdragen aan een prettige en duurzame woonomgeving.

In hoofdstuk 5 kwaliteitscriteria Groen en water van het Beeldkwaliteitsplan Bosvenne Hoeven-Zuid en in de Inspiratiebrochure Bosvenne vindt u achtergrondinformatie, voorbeelden en praktische ideeën die u kunnen helpen bij het maken van keuzes die aansluiten bij natuurinclusief bouwen. Zo geeft u, binnen de geldende regels, op een eigen manier invulling aan wonen in Bosvenne. Voor het beeldkwaliteitsplan en Inspiratiebrochure kunt u de QR-code scannen of onze projectpagina bezoeken: <https://www.bosvenne.nl/>



Een tuin met een groene uitstraling goed voor de biodiversiteit, dierem en infiltratie van water



Voorbeelden van groene daken en gevels, nestkast voor de mus en afvoer en berging van water

Infiltreren en oppervlakkig afvoeren

- Voor Bosvenne is een watersysteem ontworpen dat gericht is op het vasthouden en infiltreren van regenwater. De openbare ruimte speelt hierin een belangrijke rol, maar ook de particuliere kavels dragen bij aan een robuust en duurzaam systeem. Het principe van het watersysteem is gebaseerd op infiltratiedonken, velden en laagtes.

Wettelijke verplichting:

- Op eigen terrein dient conform de criteria uit het Gemeentelijk Water Programma (GWP 24 27) een hoeveelheid van 20 mm (= 20 liter) per m² verhard oppervlak (daken en verharding) aan waterberging te worden gerealiseerd.
- Regenwater van verhard oppervlak (daken en verhardingen) dat niet op eigen terrein kan infiltreren, moet via een overloopvoorziening worden afgevoerd naar het openbaar gebied.

Voor de volledige tekst uit het GWP kunt u de QR-code scannen.

Inspiratie en ondersteuning:

Naast deze wettelijke verplichting biedt het Beeldkwaliteitsplan Bosvenne Hoeven-Zuid volop inspiratie voor Infiltreren en oppervlakkige afvoeren, zoals het toepassen van open bestrating, regentonnen, wadi's of het afvoeren van de regen aan de voorzijde van de woning door bijvoorbeeld een molgoot op eigen terrein, zie paragraaf 5.5 en 5.4. Voor meer inspiratie en praktische voorbeelden van een robuust watersysteem op uw kavel verwijzen wij u naar de Inspiratiebrochure Bosvenne. Bij het toepassen van infiltrerende en wervasthoudende voorzieningen moet u wel rekening houden met de eisen van materiaalgebruik en bodemwerkzaamheden.

Materiaalgebruik en bodemwerkzaamheden

Bij het bouwen van uw woning en andere gebouwen in Bosvenne gelden aanvullende regels vanwege de ligging in een boringsvrije zone of grondwaterbeschermingsgebied (artikel 11.3 en 11.4 van het bestemmingsplan Hoeven-Zuid). Dit is belangrijk voor de bescherming van het grondwater. Deze zones zijn door de provincie Noord-Brabant aangewezen om het grondwater dat gebruikt wordt voor drinkwater extra te beschermen. Voor het bouwen in deze zones gelden aanvullende regels en meldplichten. Hieronder vindt u de belangrijkste aandachtspunten.

Wettelijke verplichting:

Bij het bouwen in het grondwaterbeschermingsgebied en de boringsvrije zone gelden specifieke regels en meldplichten. Daarnaast dient bij het toepassen van infiltrerende en wervasthoudende voorzieningen te worden gewaarborgd dat de kwaliteit van het grondwater niet wordt aangetast. Deze regels en meldplichten zijn opgesteld in samenwerking met de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) en hebben betrekking op:

- Het vermijden van uitlogbare materialen.
- Het tijdig indienen van meldingen via het Omgevingsloket.
- Het naleven van voorschriften voor materiaalgebruik en bodemwerkzaamheden.

Belangrijk: Zonder geldige melding mogen de betreffende werkzaamheden niet worden gestart. Bij vragen of twijfel kunt u contact opnemen met de gemeente Halderberge of de ODZOB.

Voor de volledige tekst over dit onderwerp kunt u de QR-code scannen.

Zonnepanelen en installaties

Bij het ontwerp van uw woning en de inrichting van uw kavel dient rekening gehouden te worden met de geldende eisen op het gebied van energieprestatie en duurzaamheid. Dakvlakken worden bij voorkeur zodanig georiënteerd dat ze geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen of zonnecollectoren. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan (paragraaf 6.1) met betrekking tot deze eisen dragen bij aan een verzorgd straatbeeld en voorkomt visuele verstoring.

- Zonnepanelen en installaties zoals warmtepompen worden onderdeel van de architectuur.
- De toepassing van zonnepanelen dient de uitstraling van de woning ten goede te komen door deze te integreren in het ontwerp, zodanig dat de panelen geen afbreuk doen aan het aanzicht van de woning.
- Installaties en toebehoren anders dan zonnepanelen zijn zoveel mogelijk gesitueerd buiten het zicht van de openbare ruimte en zijn indien zichtbaar vanaf de openbare ruimte bouwkundig en/of landschappelijk ingepast.

Inspiratie en ondersteuning:

Naast deze wettelijke verplichting biedt het Beeldkwaliteitsplan Bosvenne Hoeven Zuid ook inspiratie voor de toepassing van zonnepanelen en installaties, zie paragraaf 6.1. Voor aanvullende inspiratie over energie verwijzen wij u naar de Inspiratiebrochure Bosvenne met praktische voorbeelden over bijvoorbeeld platte groene daken die een interessante optie zijn vanuit duurzaamheid als comfort. Of zonwering om de warmte buiten de woning te houden en deze als onderdeel van de architectuur vorm te geven.

Parkeren

Op het bouwkvavel moeten 8 opstelplaatsen voor personenauto's gerealiseerd en in stand gehouden worden. Dit is vastgelegd in artikel 13.2 van het bestemmingsplan Hoeven-Zuid en in de koopovereenkomst. Deze opstelplaatsen zijn naast elkaar gesitueerd en zijn toegankelijk vanaf de openbare weg. De inrit is maximaal 3,90 meter breed. De opstelplekken dienen aan onderstaande afmeting te voldoen. Hoe de opstelplekken over het bouwkvavel worden verdeeld is aan de kopers.

Maatvoering oprit (breedte (m)				x	lengte (m)
	opstelplek	entree*	erfscheiding	totaal		
enkele oprit	2,50	0,70	0,30	2,80 - 3,50	x	5,50
lange oprit	2,50	0,70	0,30	2,80 - 3,50	x	11,00
dubbele oprit	5,00	0,70	0,30	5,30 - 6,00	x	5,50

* indien de deur zich aan de zijgevel bevindt



QR-code naar projectpagina van de website Bosvenne. Hier vindt u een doorverwijzing naar de verschillende documenten met de uitgebreide informatie over bouwen in Bosvenne.

<https://www.bosvenne.nl/>