

Rogse Wieken Hooge Mierde

Kavelpaspoorten

5 januari 2026



ROGSE WIEKEN

VERDRAAI LEEKER WONEN

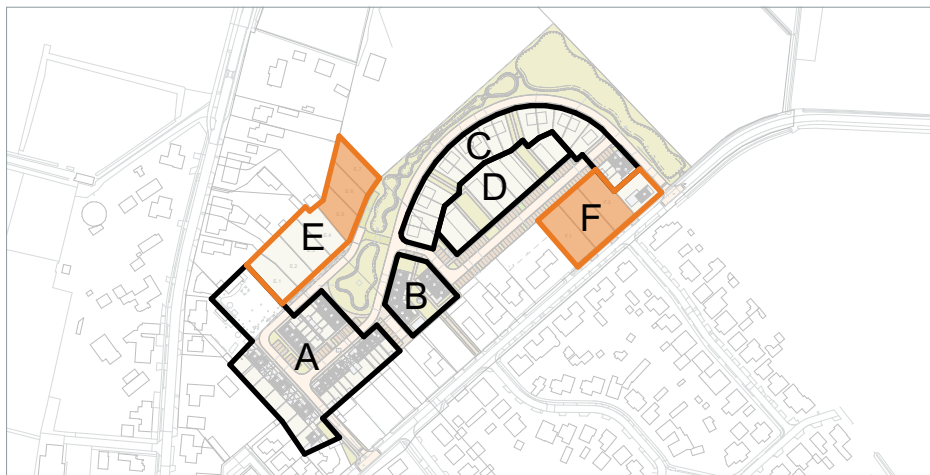
vanGisbergen
gewoon goed.

geWOON
architecten

Inleiding

Dit document bevat de kavelpaspoorten voor de eerste fase van het woningbouwproject De Rogse Wieken in Hooge Mierde. De kavelpaspoorten maken per deelgebied en per kavel inzichtelijk wat de ruimtelijke uitgangspunten, mogelijkheden en randvoorwaarden zijn.

Binnen fase 1 van de Rogse Wieken vallen deelgebieden E en F. Per deelgebied wordt in dit document een toelichting gegeven op het beeldkwaliteitplan. Daarna volgen de kavelpaspoorten van de kavels die onderdeel uitmaken van dit deelgebied. Hierin zijn de relevante ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen die voortkomen uit het bestemmingsplan.



Zonering deelgebieden met daarin gearceerd de betrokken kavels

Inhoudsopgave

Inleiding & Inhoudsopgave	2
Rogse wieken; een wijk met samenhang en variatie	3
<u>Deelgebied E</u>	4
- Beeldkwaliteitplan Deelgebied E	5
<u>Kavelpaspoorten</u>	
- Kavel E.5	6
- Kavel E.6	2
- Kavel E.7	8
<u>Deelgebied F</u>	9
- Beeldkwaliteitplan Deelgebied F	10
<u>Kavelpaspoorten</u>	
-Kavel F.1	11
-Kavel F.2	12
-Kavel F.3	13
Diensten geWOON architecten	14

Rogse Wieken

Een wijk met samenhang en variatie.

De wijk Rogse Wieken bestaat uit een mix van verschillende woningtypen in een mooie groene omgeving. Er is gekozen om een woonwijk te ontwerpen met een eigentijdse signatuur en duidelijke samenhang, maar ook met voldoende variatie en aandacht voor de individuele woning.

Overstekken, kozijnen en houten gevelbekleding in warme en zachte tinten zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. Het kleurgebruik sluit goed aan bij het groene karakter van de wijk en zorgt voor een sterke eenheid. In het plan worden drie sorteringen van baksteen verspreid toegepast over de verschillende bouwblokken. Ook kennen de gevels een rijke variatie aan stijlenmerken die soms kenmerkend zijn voor een specifieke straat of zelfs voor één blok. Zo hebben de tweekappers aan de zuidzijde gevels in diverse steensorteringen en delen hout in de plint. De rijwoningen variëren met doorgestoken dakkapellen en de bovenbouw in hout.

Bij diverse bouwblokken is een houten pergola aan de gevels ontworpen. Zo heeft één blok rijwoningen een pergola aan de voorgevel die ruimte voor geveltuintje met zitmogelijkheid aan het openbaar groen.

Op een andere plek in de wijk wordt de pergola ingezet om twee bouwblokken en een groen hofje met elkaar te verbinden. De pergola leidt het hofje vanaf de straat in en markeert de privéterrassen met de openbare ruimte.



Deelgebied E

Kavel E.5, E.6 & E.7



Beeldkwaliteitplan Deelgebied E

Aan de noord-west zijde van het plan liggen percelen bestemd voor vrijstaande woningen. Zoals in een dorps bebouwing gebruikelijk zijn deze woningen individualistisch; elk woonhuis heeft een eigen unieke uitstraling. Ook hier geldt dat de verbindende factor de hellende daken zijn, platte daken zijn uitgesloten. Er is veel vrijheid in het gebruik van materiaal en kleur. Echter zal de detaillering ingetogen zijn; te uitbundige ontwerpen zijn niet toegestaan.

Hoofdvorm

- Bouwmassa: hoofdmassa duidelijk afleesbaar
- Kapvorm: zadeldak, variatie wel/geen overstek, samengestelde kappen toegestaan
- Kaprichting: vrij

Gevelaanzicht

- Gevelopbouw: samenhangend per bouwblok
- Gevelbekleding: variërend/divers

Materialisering

Materiaalkeuze

- Gevel: baksteen, hout, keimwerk
- Dak: dakpannen, riet
- Kozijnen: vrij
- Accenten: beton, hout, keimwerk

Materiaalkleur

- Gevel: rood-bruin tinten, beige, grijs, grijs-bruin
- Dak: blauw-gesmoord, antraciet, riet
- Kozijnen: vrij
- Accenten: keimwerk wit of grijs, overig in materiaaleigen kleur

Detaillering

- Details: ingetogen



keimwerk gevel, rieten kap, accenten hout



kleur metselwerk en dakpannen, samengestelde kap



kleur metselwerk en dakpannen, overstekten topgevel



gevelopbouw, overstek dak



kleur gevelsteen rood-bruin



keimwerk



andere kleur gevelsteen toegestaan



blauw gesmoord/antraciet



houten delen



rieten dakbedekking

Kavel E.5

Op deze kavel mag één vrijstaande of half vrijstaande woning gebouwd worden. Hieronder vindt u een samenvatting van de randvoorwaarden die gelden voor deze kavel.

Hoofdbouw (woning)

- **Situering:** ter plaatsing van de aanduiding 'gevellijn', waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op of **maximaal 2 meter achter de gevellijn** gebouwd dient te worden
- **Diepte:** maximaal 15 meter
- **Breedte:** maximaal 12 meter per woning
- **Goothoogte:** maximaal 6 meter
- **Bouwhoogte (nok):** maximaal 10 meter
- **Dakhelling:** van tenminste 65% van het hoofdgebouw min. 35° en max. 60°

Bijgebouwen

- **Oppervlakte:** maximaal 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'wonen' tot een maximum van 150m²
- **Goothoogte:** maximaal 3,2 meter
- **Bouwhoogte (nok):** maximaal 5,5 meter
- **Carport**
 - maximaal 1 carport per bouwperceel
 - uitsluitend achter de voorgevelrooilijn
 - bouwhoogte maximaal 3,2 meter
 - oppervlakte maximaal 30 m²
 - de oppervlakte van de carport wordt in mindering gebracht op de totale bebouwingsoppervlakte
 - zie bestemmingsplan voor definering van carport

Parkeren

Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient binnen het bouwperceel ruimte te zijn voor het parkeren van 2 auto's waarbij:

1. 2 auto's langs elkaar parkeren de afmeting tenminste 5 meter breed en 5 meter diep is;
2. 2 auto's achter elkaar parkeren de afmeting tenminste 2,5 meter breed en 10 meter diep is.

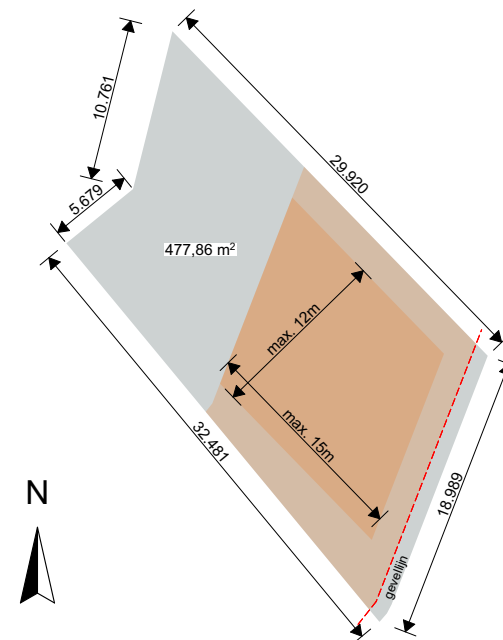
Overige randvoorwaarden

- Overige en aanvullende randvoorwaarden zijn te vinden in het bestemmingsplan; **Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde (27-05-2025)**.
- Controleer altijd het meest recente bestemmingsplan.



9 januari 2026

Kavel E.5



Kavel E.5
maatvoeringen en oppervlaktes zijn indicatief

schaal 1:500



Fragment situatietekening Rogse Wieken

schaal: 1:2000

Kavel E.6

Op deze kavel mag één vrijstaande of half vrijstaande woning gebouwd worden. Hieronder vindt u een samenvatting van de randvoorwaarden die gelden voor deze kavel.

Hoofdbouw (woning)

- **Situering:** ter plaatsing van de aanduiding 'gevellijn', waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op of **maximaal 2 meter achter de gevellijn** gebouwd dient te worden
- **Diepte:** maximaal 15 meter
- **Breedte:** maximaal 12 meter per woning
- **Goothoogte:** maximaal 6 meter
- **Bouwhoogte (nok):** maximaal 10 meter
- **Dakhelling:** van tenminste 65% van het hoofdgebouw min. 35° en max. 60°

Bijgebouwen

- **Oppervlakte:** maximaal 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'wonen' tot een maximum van 150m²
- **Goothoogte:** maximaal 3,2 meter
- **Bouwhoogte (nok):** maximaal 5,5 meter
- **Carport**
 - maximaal 1 carport per bouwperceel
 - uitsluitend achter de voorgevelrooilijn
 - bouwhoogte maximaal 3,2 meter
 - oppervlakte maximaal 30 m²
 - de oppervlakte van de carport wordt in mindering gebracht op de totale bebouwingsoppervlakte
 - zie bestemmingsplan voor definering van carport

Parkeren

Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient binnen het bouwperceel ruimte te zijn voor het parkeren van 2 auto's waarbij:

1. 2 auto's langs elkaar parkeren de afmeting tenminste 5 meter breed en 5 meter diep is;
2. 2 auto's achter elkaar parkeren de afmeting tenminste 2,5 meter breed en 10 meter diep is.

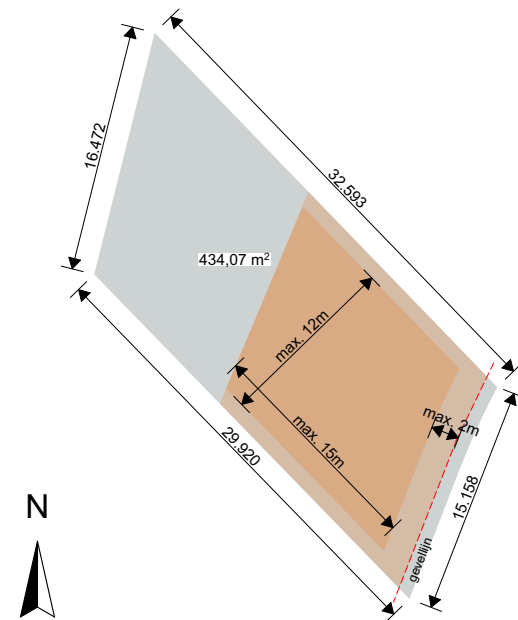
Overige randvoorwaarden

- Overige en aanvullende randvoorwaarden zijn te vinden in het bestemmingsplan; **Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde (27-05-2025)**.
- Controleer altijd het meest recente bestemmingsplan.



9 januari 2026

Kavel E.6



Kavel E.6
maatvoeringen en oppervlaktes zijn indicatief

schaal 1:500



Fragment situatietekening Rogse Wieken

schaal: 1:2000

Kavel E.7

Op deze kavel mag één vrijstaande of half vrijstaande woning gebouwd worden. Hieronder vindt u een samenvatting van de randvoorwaarden die gelden voor deze kavel.

Hoofdbouw (woning)

- **Situering:** ter plaatsing van de aanduiding 'gevellijn', waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op of **maximaal 2 meter achter de gevellijn** gebouwd dient te worden
- **Diepte:** maximaal 15 meter
- **Breedte:** maximaal 12 meter per woning
- **Goothoogte:** maximaal 6 meter
- **Bouwhoogte (nok):** maximaal 10 meter
- **Dakhelling:** van tenminste 65% van het hoofdgebouw min. 35° en max. 60°

Bijgebouwen

- **Oppervlakte:** maximaal 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'wonen' tot een maximum van 150m²
- **Goothoogte:** maximaal 3,2 meter
- **Bouwhoogte (nok):** maximaal 5,5 meter
- **Carport**
 - maximaal 1 carport per bouwperceel
 - uitsluitend achter de voorgevelrooilijn
 - bouwhoogte maximaal 3,2 meter
 - oppervlakte maximaal 30 m²
 - de oppervlakte van de carport wordt in mindering gebracht op de totale bebouwingsoppervlakte
 - zie bestemmingsplan voor definering van carport

Parkeren

Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient binnen het bouwperceel ruimte te zijn voor het parkeren van 2 auto's waarbij:

1. 2 auto's langs elkaar parkeren de afmeting tenminste 5 meter breed en 5 meter diep is;
2. 2 auto's achter elkaar parkeren de afmeting tenminste 2,5 meter breed en 10 meter diep is.

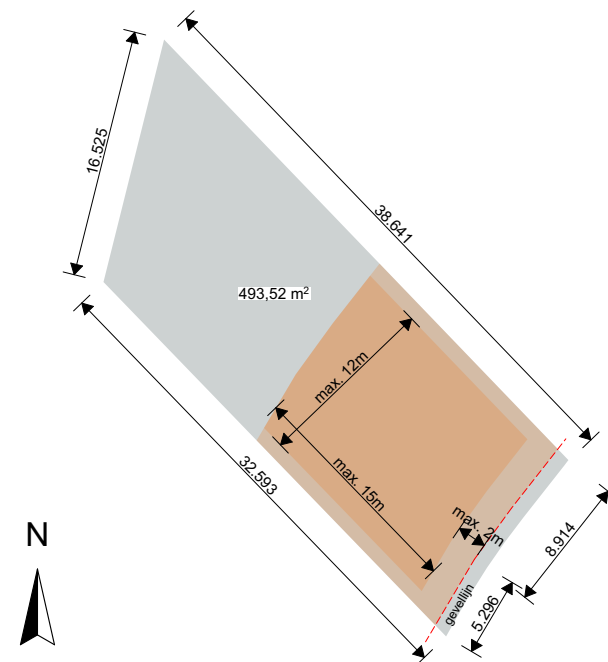
Overige randvoorwaarden

- Overige en aanvullende randvoorwaarden zijn te vinden in het bestemmingsplan; **Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde (27-05-2025)**.
- Controleer altijd het meest recente bestemmingsplan.



9 januari 2026

Kavel E.7



Kavel E.7
maatvoeringen en oppervlaktes zijn indicatief

schaal 1:500

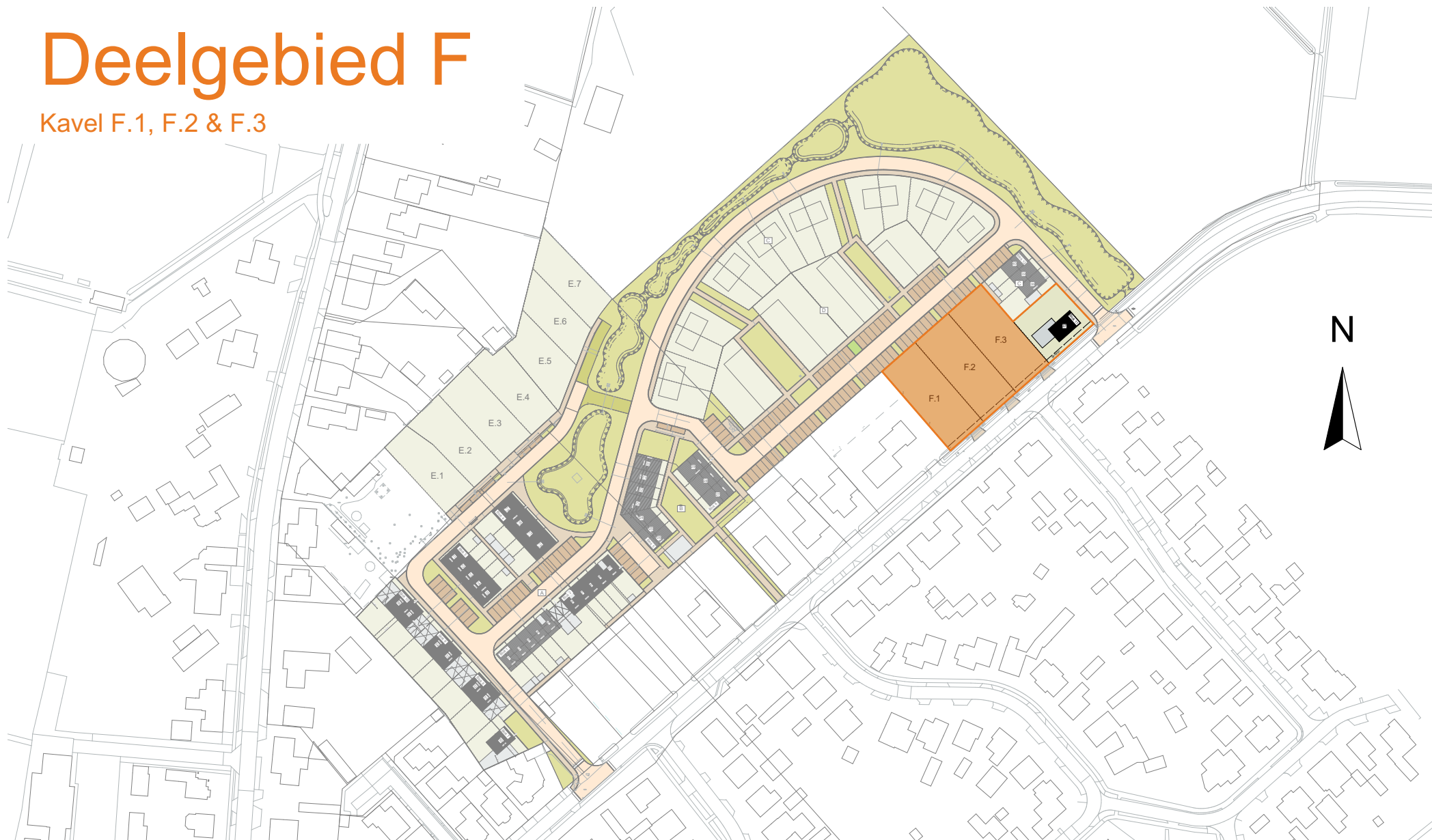


Fragment situatietekening Rogse Wieken

schaal: 1:2000

Deelgebied F

Kavel F.1, F.2 & F.3



Beeldkwaliteitplan Deelgebied F

Aan het bestaande lint aan de Leendestraat liggen drie percelen voor vrijstaande woningen. Zij vormen de voortzetting van de bestaande huizen aan de Leendestraat. De nieuwe woningen hebben een eenvoudige hoofdmassa met een duidelijke kap. De kaprichting is vrij, echter samengestelde kappen zijn niet toegestaan. Het materiaalgebruik sluit duidelijk aan op de bestaande architectuur en zal bestaan uit baksteen en dakpannen. De kleuren voor de gevels zijn divers, wit schilder- of keimwerk is uitgesloten voor de volledige gevels. Wel kunnen er accenten toegepast worden in hout, beton of stucwerk.

Hoofdvorm

- Bouwmassa: hoofdmassa duidelijk afleesbaar
- Kapvorm: zadeldak, variatie wel/geen overstek, geen samengestelde kappen toegestaan
- Kaprichting: vrij

Gevelaanzicht

- Gevelopbouw: samenhangend per bouwblok
- Gevelbekleding: variërend/divers

Materialisering

Materiaalkeuze

- Gevel: baksteen
- Dak: dakpannen
- Kozijnen: vrij
- Accenten: beton, hout, keimwerk

Materiaalkleur

- Gevel: rood-bruin tinten, beige, grijs, grijs-bruin
- Dak: blauw-gesmoord, antraciet, riet
- Kozijnen: vrij
- Accenten: stucwerk wit of grijs, overig in materiaaleigen kleur

Detailering

- Details: ingetogen

Extra

- De vrijstaande woning aan de Leendestraat heeft een oriëntatie/voorgevel zowel naar de Leendestraat als de nieuwe straat



kleur metselwerk en dakpannen, kap richting



accenten metselwerk, overstek



kleur metselwerk en dakpannen, accenten



kleur metselwerk en dakpannen, accenten



blauw gesmoord/antraciet



kleur gevelsteen rood-bruin



andere kleur gevelsteen toegestaan



houten delen



Kavel F.1

Op deze kavel mag één vrijstaande of half vrijstaande woning gebouwd worden. Hieronder vindt u een samenvatting van de randvoorwaarden die gelden voor deze kavel.

Hoofdbouw (woning)

- **Situering:** ter plaatsing van de aanduiding 'gevellijn', waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op of **maximaal 2 meter achter de gevellijn** gebouwd dient te worden
- **Diepte:** maximaal 15 meter
- **Breedte:** maximaal 12 meter per woning
- **Goothoogte:** maximaal 6 meter
- **Bouwhoogte (nok):** maximaal 10 meter
- **Dakhelling:** van tenminste 65% van het hoofdgebouw min. 35° en max. 60°

Bijgebouwen

- **Oppervlakte:** maximaal 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'wonen' tot een maximum van 150m²
- **Goothoogte:** maximaal 3,2 meter
- **Bouwhoogte (nok):** maximaal 5,5 meter
- **Carport**
 - maximaal 1 carport per bouwperceel
 - uitsluitend achter de voorgevelrooilijn
 - bouwhoogte maximaal 3,2 meter
 - oppervlakte maximaal 30 m²
 - de oppervlakte van de carport wordt in mindering gebracht op de totale bebouwingsoppervlakte
 - zie bestemmingsplan voor definering van carport

Parkeren

Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient binnen het bouwperceel ruimte te zijn voor het parkeren van 2 auto's waarbij:

1. 2 auto's langs elkaar parkeren de afmeting tenminste 5 meter breed en 5 meter diep is;
2. 2 auto's achter elkaar parkeren de afmeting tenminste 2,5 meter breed en 10 meter diep is.

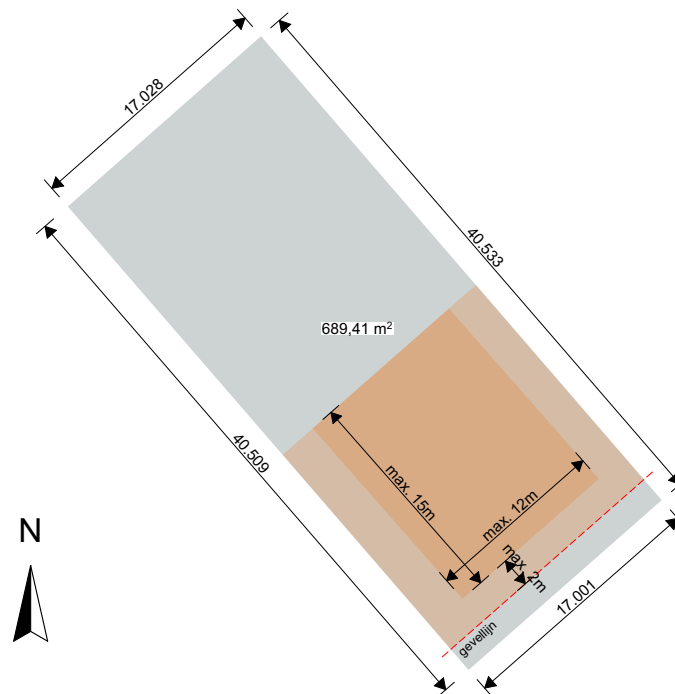
Overige randvoorwaarden

- Overige en aanvullende randvoorwaarden zijn te vinden in het bestemmingsplan; **Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde (27-05-2025)**.
- Controleer altijd het meest recente bestemmingsplan.



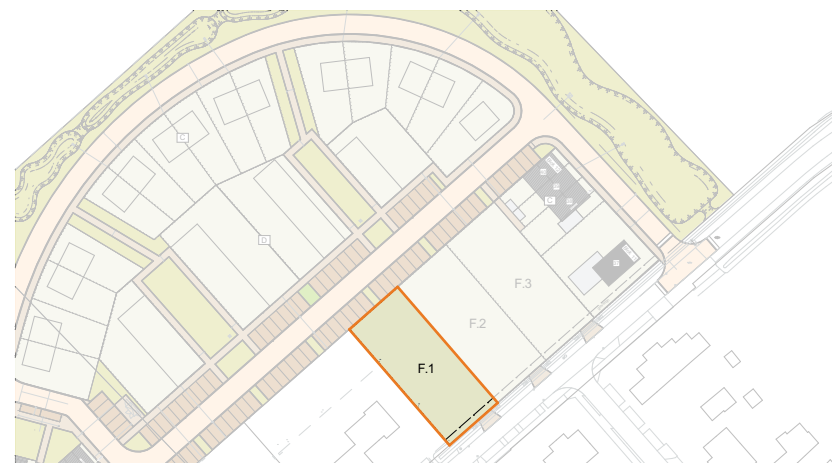
9 januari 2026

Kavel F.1



Kavel F.1
maatvoeringen en oppervlaktes zijn indicatief

schaal 1:500



Fragment situatietekening Rogse Wieken

schaal: 1:2000

Kavel F.2

Op deze kavel mag één vrijstaande of half vrijstaande woning gebouwd worden. Hieronder vindt u een samenvatting van de randvoorwaarden die gelden voor deze kavel.

Hoofdbouw (woning)

- **Situering:** ter plaatsing van de aanduiding 'gevellijn', waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op of **maximaal 2 meter achter de gevellijn** gebouwd dient te worden
- **Diepte:** maximaal 15 meter
- **Breedte:** maximaal 12 meter per woning
- **Goothoogte:** maximaal 6 meter
- **Bouwhoogte (nok):** maximaal 10 meter
- **Dakhelling:** van tenminste 65% van het hoofdgebouw min. 35° en max. 60°

Bijgebouwen

- **Oppervlakte:** maximaal 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'wonen' tot een maximum van 150m²
- **Goothoogte:** maximaal 3,2 meter
- **Bouwhoogte (nok):** maximaal 5,5 meter
- **Carport**
 - maximaal 1 carport per bouwperceel
 - uitsluitend achter de voorgevelrooilijn
 - bouwhoogte maximaal 3,2 meter
 - oppervlakte maximaal 30 m²
 - de oppervlakte van de carport wordt in mindering gebracht op de totale bebouwingsoppervlakte
 - zie bestemmingsplan voor definering van carport

Parkeren

Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient binnen het bouwperceel ruimte te zijn voor het parkeren van 2 auto's waarbij:

1. 2 auto's langs elkaar parkeren de afmeting tenminste 5 meter breed en 5 meter diep is;
2. 2 auto's achter elkaar parkeren de afmeting tenminste 2,5 meter breed en 10 meter diep is.

Overige randvoorwaarden

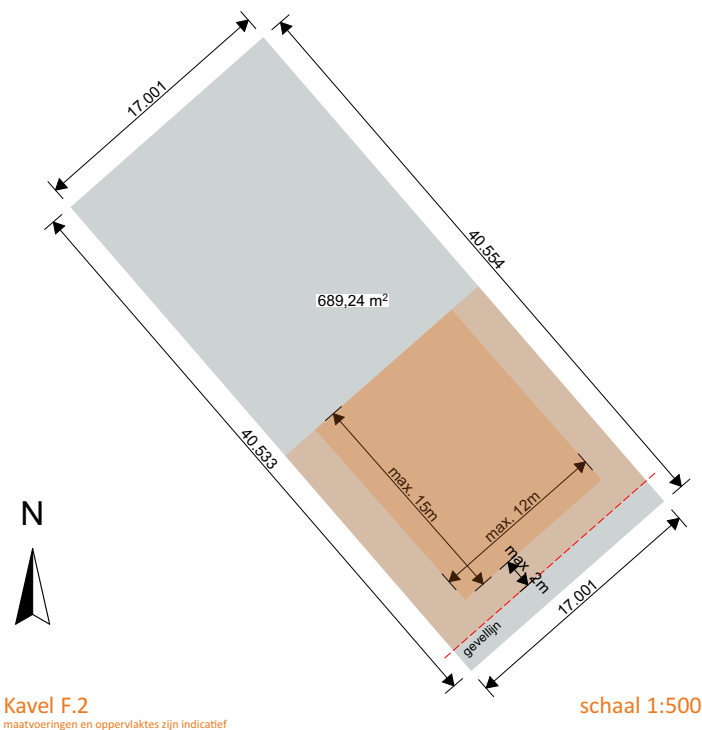
- Overige en aanvullende randvoorwaarden zijn te vinden in het bestemmingsplan; **Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde (27-05-2025)**.
- Controleer altijd het meest recente bestemmingsplan.



9 januari 2026

Kavel F.2

12 | 14



Fragment situatietekening Rogse Wieken

schaal: 1:2000

Kavel F.3

Op deze kavel mag één vrijstaande of half vrijstaande woning gebouwd worden. Hieronder vindt u een samenvatting van de randvoorwaarden die gelden voor deze kavel.

Hoofdbouw (woning)

- **Situering:** ter plaatsing van de aanduiding 'gevellijn', waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op of **maximaal 2 meter achter de gevellijn** gebouwd dient te worden
- **Diepte:** maximaal 15 meter
- **Breedte:** maximaal 12 meter per woning
- **Goothoogte:** maximaal 6 meter
- **Bouwhoogte (nok):** maximaal 10 meter
- **Dakhelling:** van tenminste 65% van het hoofdgebouw min. 35° en max. 60°

Bijgebouwen

- **Oppervlakte:** maximaal 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'wonen' tot een maximum van 150m²
- **Goothoogte:** maximaal 3,2 meter
- **Bouwhoogte (nok):** maximaal 5,5 meter
- **Carport**
 - maximaal 1 carport per bouwperceel
 - uitsluitend achter de voorgevelrooilijn
 - bouwhoogte maximaal 3,2 meter
 - oppervlakte maximaal 30 m²
 - de oppervlakte van de carport wordt in mindering gebracht op de totale bebouwingsoppervlakte
 - zie bestemmingsplan voor definering van carport

Parkeren

Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient binnen het bouwperceel ruimte te zijn voor het parkeren van 2 auto's waarbij:

1. 2 auto's langs elkaar parkeren de afmeting tenminste 5 meter breed en 5 meter diep is;
2. 2 auto's achter elkaar parkeren de afmeting tenminste 2,5 meter breed en 10 meter diep is.

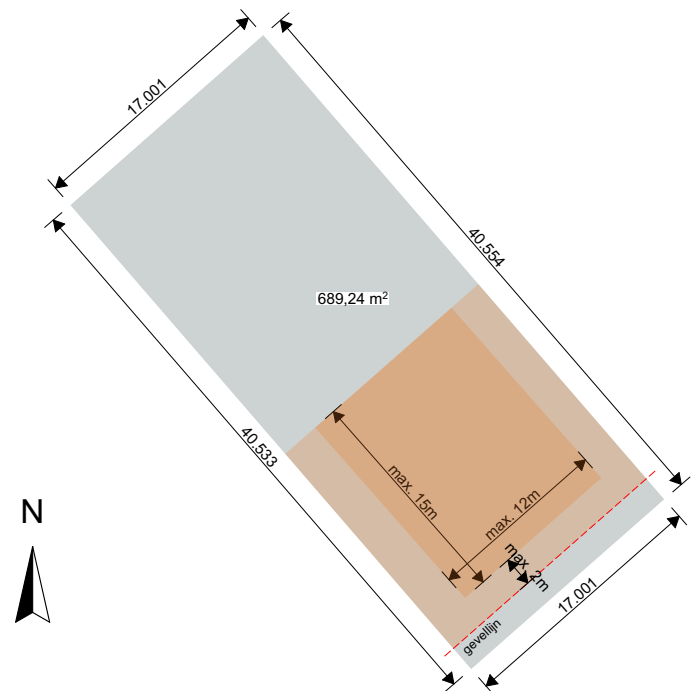
Overige randvoorwaarden

- Overige en aanvullende randvoorwaarden zijn te vinden in het bestemmingsplan; **Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde (27-05-2025)**.
- Controleer altijd het meest recente bestemmingsplan.



9 januari 2026

Kavel F.3



Kavel F.3
maatvoeringen en oppervlaktes zijn indicatief

schaal 1:500



Fragment situatietekening Rogse Wieken

schaal: 1:2000

Diensten geWOON architecten

geWOON architecten bestaat uit ambitieuze en dynamische professionals met passie voor architectuur. Met ons team van architecten, bouwkundigen en opzichters is geen uitdaging te groot! geWOON architecten staat voor een laagdrempelige benadering. Afspraken worden doorgaans op locatie gemaakt, zodat we de huidige woonsituatie van onze opdrachtgevers leren kennen. Vanuit de wensen, behoeften en mogelijkheden ontstaat er telkens een uniek project, waarbij de interactie tussen architect en opdrachtgever centraal staat. Hieronder vindt u een opsomming van wat geWOON architecten voor u kan betekenen.

Bent u van plan om een nieuw woonhuis te gaan bouwen? Dan is het belangrijkste dat uw wensen werkelijkheid worden. Daarvoor hebben wij een helder stappenplan opgesteld waarin we samen met u het proces van idee tot realisatie doorlopen. Omdat iedere opdracht uniek is kan het stappenplan uitgebreid worden naar gelang uw wens, voortgang van het proces of complexiteit van het project.



1. Idee

De eerste kennismaking is doorgaans een persoonlijk bezoek bij u thuis. Wij presenteren dan onze manier van werken en horen graag uw plannen en ideeën. Enkele dagen na dit eerste bezoek ontvangt u van ons een op maat gemaakte offerte waarop alle werkzaamheden staan vermeld. Zowel het bezoek als de offerte zijn geheel vrijblijvend.



2. Ontwerp

Tijdens een 'hoe wil ik wonen'-gesprek brengen we aan de hand van onze woon- enquête uw wensen in kaart. Wat volgt is de vertaalslag van de wensen naar een ontwerp. Binnen enkele weken komen we het ontwerp, een 'praatplaatje' dat nog openstaat voor aanpassingen, aan u presenteren. Naast de gebruikelijke tekeningen ontvangt u ook een 3D-model, zodat u het ontwerp virtueel kunt ervaren. Dit kan op de pc, tablet of telefoon. Indien nodig wordt het ontwerp aangepast tot het volledig naar wens is.

Zodra het ontwerp volledig naar wens is, leggen wij dit via een conceptverzoek voor aan de gemeente. Hierbij wordt het ontwerp getoetst aan het omgevingsplan en indien nodig voorgelegd aan de welstandscommissie. Na goedkeuring hiervan volgt de definitieve vergunningsaanvraag.



9 januari 2026

geWOON architecten



geWOON
architecten

Bladel
Industrieweg 2D
0497-360054

Etten-Leur
Brouwerstraat 3
076-5011240

Boxtel
Bosscheweg 107
0411-700250

www.gewoonarchitecten.nl



3. Uitwerking

Parallel aan de vergunningsaanvraag volgt de technische uitwerking van het plan. In overleg met u bepalen we de materialen, kleuren en bouwtechnieken. Dit wordt uitgewerkt in bouwkundige tekeningen en detaillering. In deze fase worden ook de constructie bouwfysische onderdelen bepaald. Het complete pakket voor de uitvoering wordt door ons digitaal aangeleverd om te delen met de kwaliteitsborger.



4. Aannemer

Indien gewenst kan geWOON architecten helpen bij het vinden van een geschikte aannemer. Op basis van het tekenenwerk en de technische omschrijving worden de prijzen vergeleken en brengen wij een passend advies uit. Tevens kunnen wij u helpen bij het werken in bouwteam. Aangezien Rogse Wieken een ontwikkeling is van bouwbedrijf van Gisbergen kunnen zij ook altijd meedenken hoe zij uw woning mee kunnen bouwen in het plan.



5. Bouwen

De bouw van het project kan nu starten. Al naar gelang de wensen en de complexiteit van het project maken wij werktekeningen en kunnen wij ingezet worden voor bouw- begeleiding en/of toezicht. Op deze manier blijft er een constante controle van het werk tot het moment van de oplevering.



6. Wonen

Na de oplevering kan het woonhuis betrokken worden! Misschien moet er nog geschilderd worden en een vloer gelegd, maar uw ontwerp is werkelijkheid geworden. De interactie tussen geWOON architecten en toekomstige bewoner zorgt altijd voor een uniek resultaat! Wij komen graag nog eens langs om het eindresultaat te bekijken.

14 | 14

geWOON
architecten

vanGisbergen
gewoon goed.

