

Wat is dit pakket?

Baldershof 1, 5306CC Brakel

Drawmit genereert dit pakket automatisch op basis van open Nederlandse data:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) — pand-geometrie + bouwjaar
- 3DBAG (LoD 1.2/1.3/2.2) — 3D-volume + dakvlakken
- Kadastrale Kaart — perceelgrenzen
- BGT (Basisregistratie Grootchalige Topografie) — situatie-context
- AHN4/5 — peilhoogtes en terreinprofiel
- DSO Omgevingsplan + RCE Cultuurhistorie + Kadaster WKPB — beperkingen
- Bouwbesluit 2024 (Bbl) + welstandsnota's per gemeente
- User-uploads (foto's/scans/brochure) via Claude Vision-extract

Wat is dit pakket WEL?

- v Een eerste-orde-onderbouwing voor een vergunning- of welstand-aanvraag
- v Conformantie met NEN 2574 / NEN 2580 / ISO 7200 / ISO 19005-2 / NLCS 6.0 tekenstandaarden
- v Een efficiënte basis voor verdere uitwerking door bouwkundig tekenaar / constructeur
- v Indicatie van risico's (monument, WKPB, archeologie, overstroming, vergunningvrij)

Wat is dit pakket NIET?

- X Geen bindende vergunning of toezegging van de gemeente
- X Geen vervanging van bouwfysisch / constructie-onderzoek door specialist
- X Geen formele welstand-toetsing door welstandscommissie
- X Geen garantie op honorering van vergunning-aanvraag — gemeente beoordeelt
- X Het pakket vervangt de aanvrager-handtekening op het Omgevingsloket-aanvraagformulier niet

Drawmit aanvaardt geen aansprakelijkheid voor besluiten die op basis van dit pakket worden genomen.

Pakket gegenereerd door Drawmit v5.262.0 op 2026-05-12.

Bron + verificatie: zie INTEGRITY.sha256 (in /bundle ZIP) en /api/intake/version voor reproduceerbaarheid.

DRAWMIT — Vergunningsdossier

Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer

Baldershof 1, 5306CC Brakel

1. Object

Adres	Baldershof 1, 5306CC Brakel
Kadastraal	—
BAG-pand-ID	029710000000205
Bouwjaar	1988
Bouwlagen	3
Daktype	zadel
Pand-footprint	112 m ²
GBO begane grond	121.2 m ²
GBO totaal (NEN 2580)	198 m ²
Goothoogte	4.45 m
Nokhoogte	8.66 m

2. Planologie

Plan	Beheersverordening Zaltbommel 2015
Bestemming	—
Welstand	Ja — gemeentelijke nota
Welstand-eis	Welstandsbeleid Zaltbommel 2022 — historische dorpskernen + buitengebied + lintbebouwing. Voor Brakel: behoud rooilijn, behoud geschilderde pannen keramisch, geen kunststofkozijn, BCRG-voetgereguleerder

3. Bbl pre-check (indicatief)

! Daglicht-toetreding	Bbl 4.74
0.0% glas/GBO (eis \geq 5% — equivalente daglichtopp.)	
i Ventilatie-capaciteit	Bbl 4.122
Eis 0,9 dm ³ /s/m ² verblijfsruimte (woonfunctie) (178 dm ³ /s totaal)	
✓ Brandcompartiment	Bbl 4.40
198 m ² gebruiksopp. (eis \leq 1000 m ² woonfunctie zonder sprinkler)	
i Vluchtroute via trap	Bbl 4.85
3 bouwlagen — vluchtrap-aanwezig vereist	
✓ Vrije plafondhoogte	Bbl 4.16
2.40m geschat (eis \geq 2,4 m woonfunctie)	

4. BENG-quick-check (ruwe schatting)

Indicatief op basis van bouwjaar + geometrie. NTA 8800-berekening door BCRG-adviseur vereist.
LET OP: Bbl-eisen gelden voor NIEUWBOUW. Voor bestaande woningen is overschrijding normaal.

i BENG 1 — energiebehoefte	345 kWh/m ² ·jr (nieuwbouw-eis \leq 70)
i BENG 2 — primair fossiel	373 kWh/m ² ·jr (nieuwbouw-eis \leq 30)
i BENG 3 — % hernieuwbaar	0% (nieuwbouw-eis \geq 40%)

5. Pakket-inhoud

Pagina 0	Voorblad / vergunning-overzicht	TEK-000
Pagina 1	Situatietekening — top-view	TEK-001
Pagina 2	Plattegrond — sectie 1.20 m	TEK-002
Pagina 3	Voorgevel (zuid)	TEK-003
Pagina 4	Achtergevel (noord)	TEK-004
Pagina 5	Rechterzijgevel (oost)	TEK-005
Pagina 6	Linkerzijgevel (west)	TEK-006
Pagina 7	Doorsnede A-A	TEK-007
Pagina 8	Legenda & materiaalstaat	TEK-008
Pagina 9	Detail kozijn-spouwmuur 1:5	TEK-009
Pagina 10	Detail strookfundering 1:5	TEK-010
Pagina 11	Doorsnede B-B + axonometrie + dakplattegrond	TEK-011
Pagina 12	Bijlagen (intake-flow): materiaalstaat-RAL, WBDBO,	BIJ-001
Pagina 13	principedetails, bijgebouw-bladen, ODR-audit,	
Pagina 14	vergunningvrij-check, kosten-raming, AI-narrative,	
Pagina 15	Bbl-review, completeness, checklist, gemeente-contact	

OPPERVLAKTE-OVERZICHT (GBO)

Gebruiksoppervlakte conform NEN 2580 — indicatief, op basis van automatische kamerindeling

Baldershof 1, 5306CC Brakel | 12-05-2026

BEGANE GROND

Ruimte	m ²
Verblijfsruimte (woonfunctie)	121.2
Subtotaal begane grond	121.2 m²

Totaal GBO: 121.2 m²

BAG-registratie GBO: 198 m² (NEN 2580 totaal)

Drawmit modelleert nu alleen begane grond (3 bouwlagen).

Pand-footprint: 112 m²

* De oppervlaktes zijn indicatief berekend op basis van de automatische kamerindeling van Drawmit.
Voor een officieel NEN 2580 meetrapport dient een gecertificeerd meetbedrijf te worden ingeschakeld.
Afwijkingen van de BAG-registratie kunnen het gevolg zijn van verbouwingen, meetverschillen of registratiefouten.

PROJECT
**Conceptverzoek
ODR2604049 – uitbouw
+ tuinkamer**

TEKENING
**Situatietekening –
bestaand**

ADRES
**Baldershof 1
5306CC Brakel**
GEMEENTE
Zaltbommel, Gelderland

SCHAAL / FORMAAT
1:500 · A3 liggend

OPDRACHTGEVER / TEKENAAR
E. de Ruiter

DATUM
2026-05-12

BLAD · REVISIE
01 / 01 · A

PROJECTNUMMER
DRW-SIT

STATUS
BV

GEBRUIKSDOEL
woonfunctie

BOUWJAAR
1988

PAND STATUS
Pand in gebruik

KADASTRAAL
**Gem. BKL08, sectie N, nr.
996**

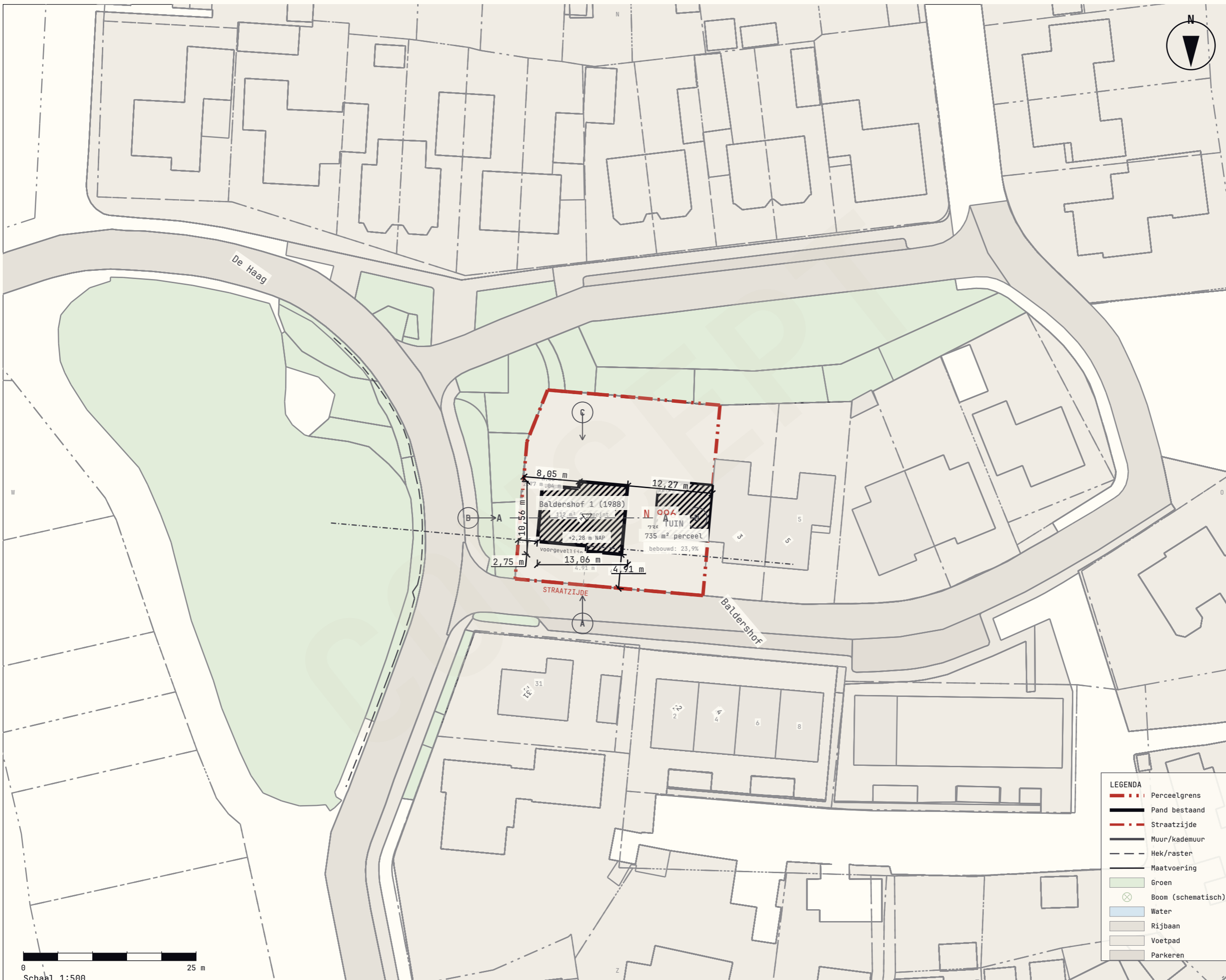
BAG PAND-ID
0297100000000205

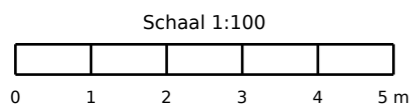
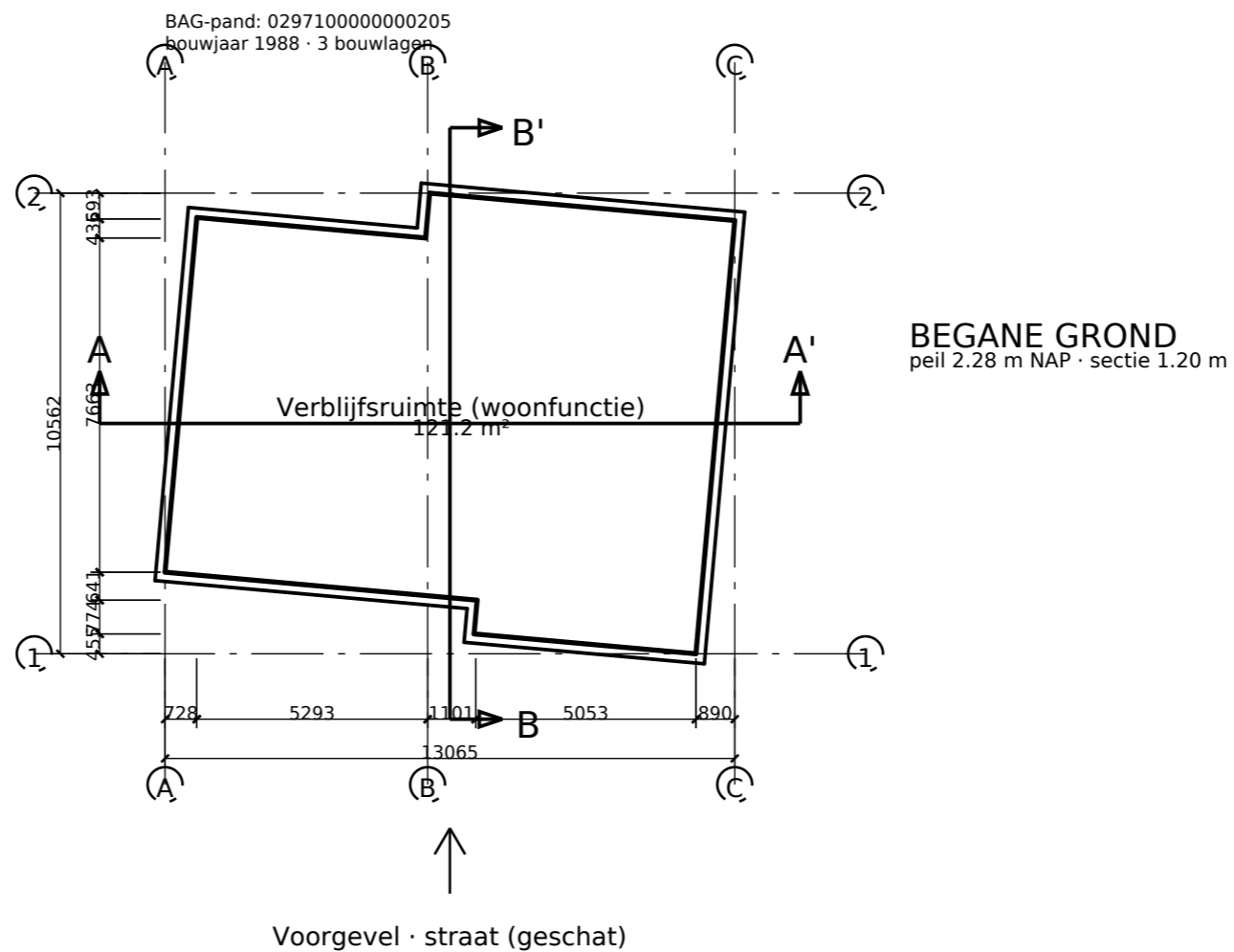
BRONNEN
BAG, BRK, BGT, 3DBAG, AHN

PERCEEL	OMTREK
735 m²	108.0 m
PAND-FOOTPRINT	BEBOUWD
112 m²	23.9 %
BOUWLAGEN	BOUWLAGEN
3	3
GEVELOPP.	GEVELOPP.
251 m²	251 m²
DAKOPPERVLAK	DAKOPPERVLAK
162 m²	162 m²
GOOTHOOGTE	GOOTHOOGTE
4,45 m	4,45 m
NOEKHOOGTE	NOEKHOOGTE
8,66 m	8,66 m

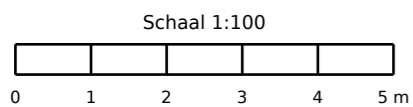
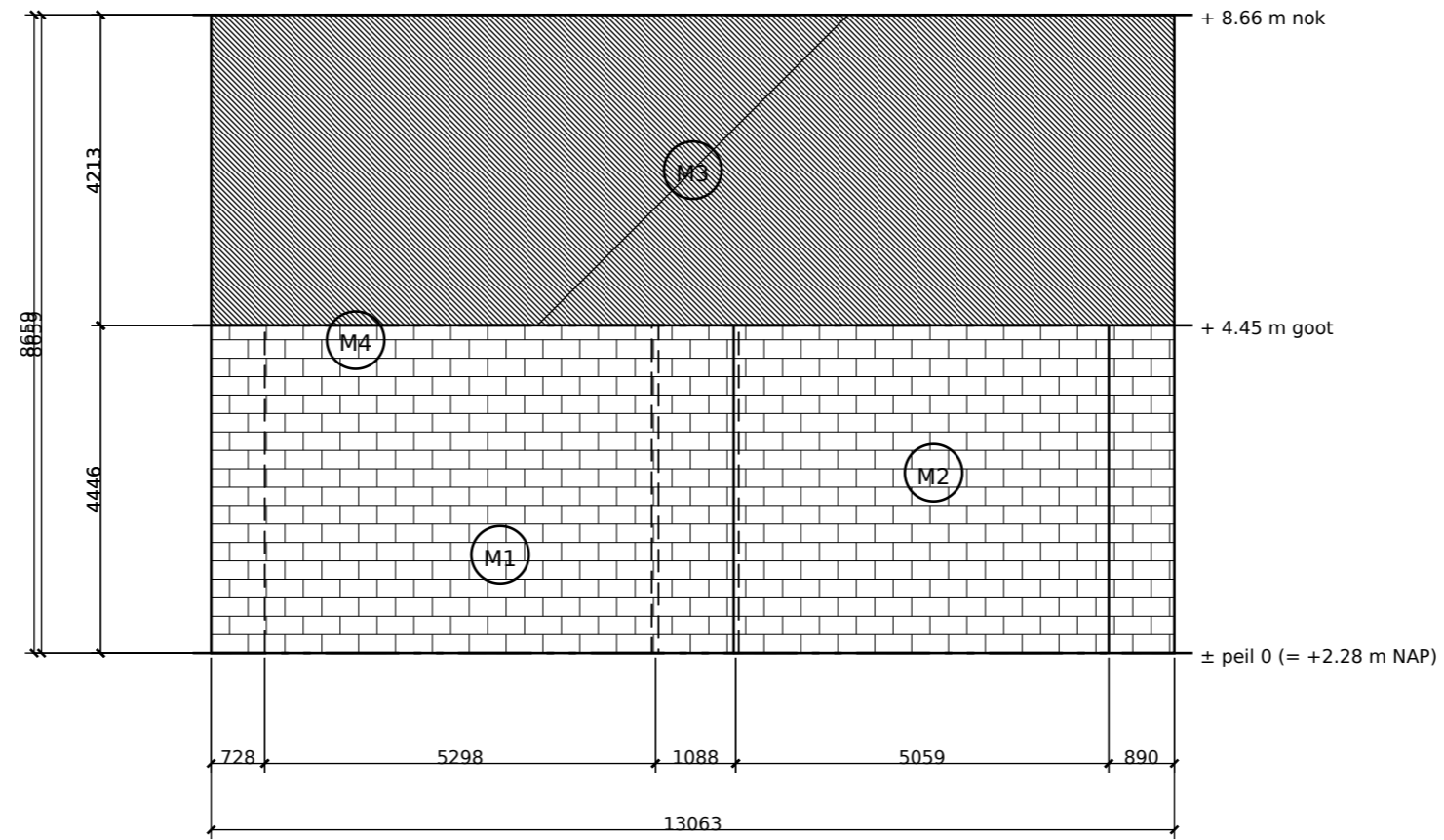
LEGENDA

- - - Perceelgrens
- Pand bestaand
- Straatzijde
- Muur/kademuur
- Hek/raster
- Maatvoering
- Groen
- Boom (schematisch)
- Water
- Rijbaan
- Voetpad
- Parkeren

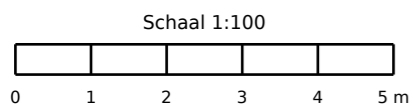
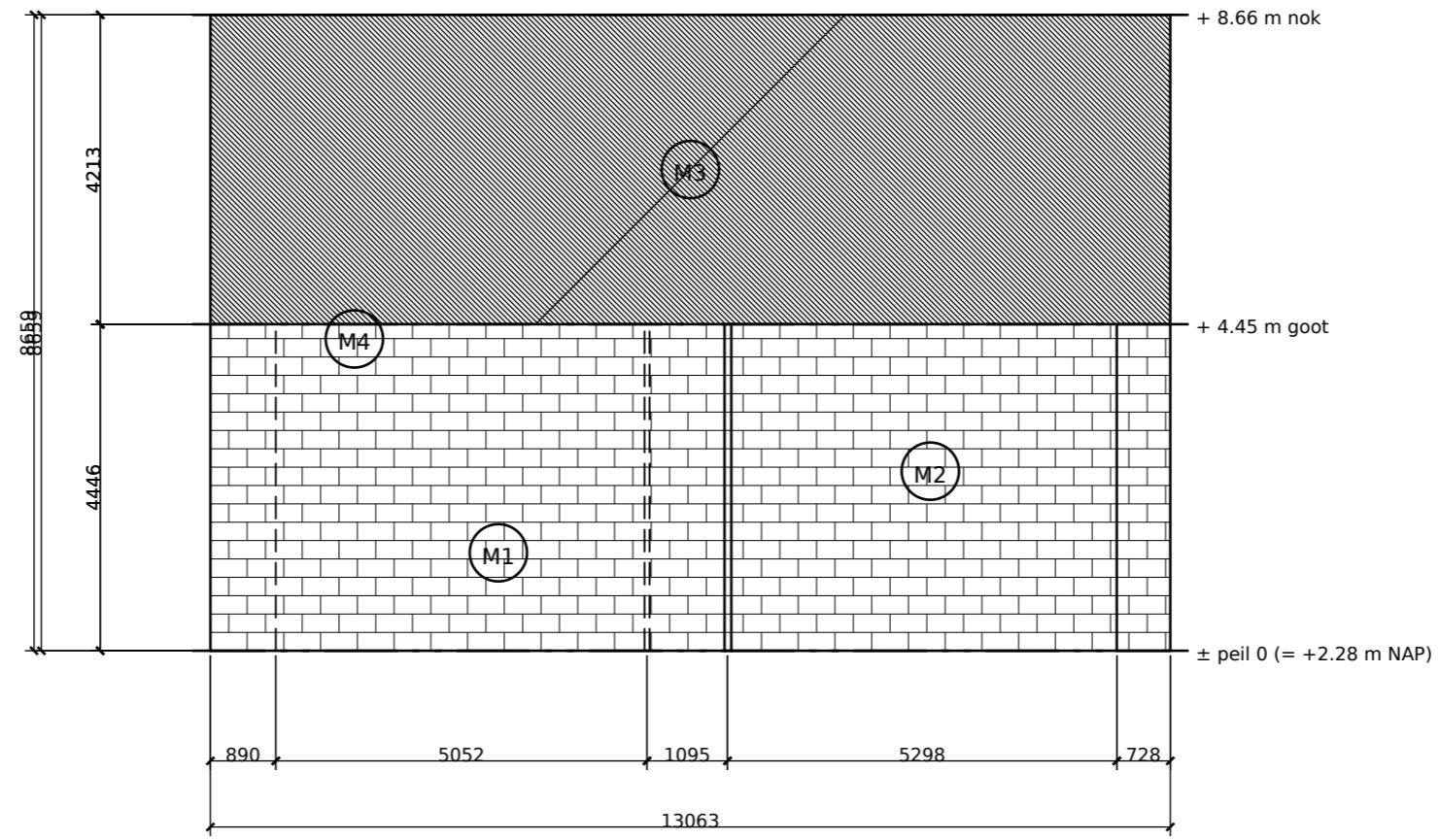




Regel-laag: niet beschikbaar (geen DSO-key)		OPDRACHTGEVER		DATUM
PROJECT		E. de Ruiter		2026-05-12
Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer		SCHAAL		STATUS
Plattegrond BG — sectie 1.20 m		1:100		BV
ADRES		REV.		TEKENAAR
Baldershof 1, 5306CC Brakel		A		Drawmit Auto
TEKENING		TEK.NR.		
		TEK-002		
DRAWMIT v5.262.0				

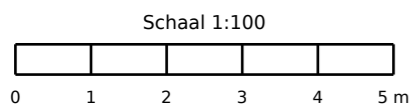
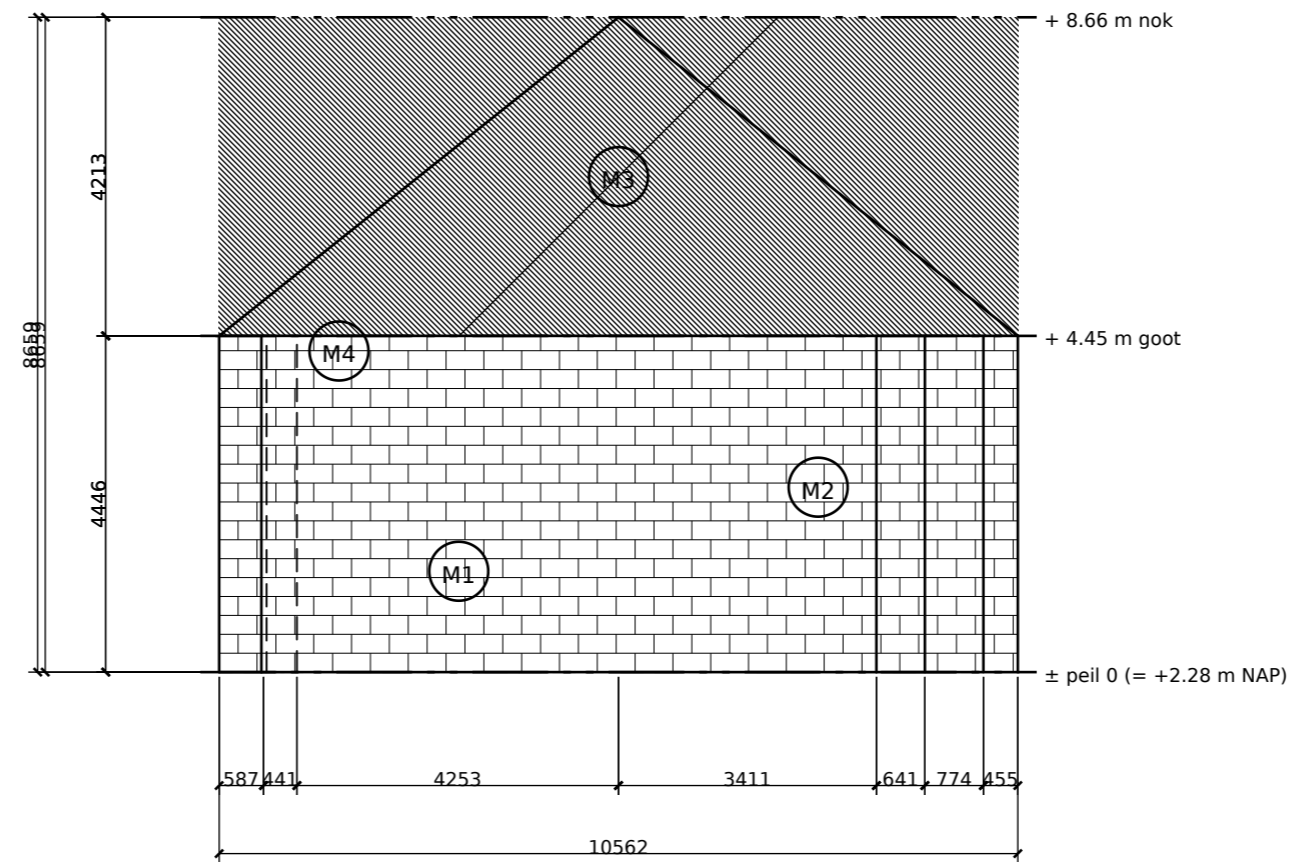


Regel-laag: niet beschikbaar (geen DSO-key)		OPDRACHTGEVER		DATUM
PROJECT		E. de Ruiter		DRAWMIT v5.262.0
Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer				2026-05-12
TEKENING	SCHAAL	FORMAAT	STATUS	
Voorgevel (zuid)	1:100	A3 liggend	BV	
ADRES	TEK.NR.	REV.	TEKENAAR	
Baldershof 1, 5306CC Brakel	TEK-003	A	Drawmit Auto	



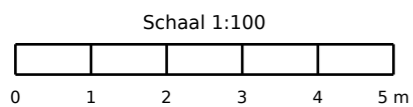
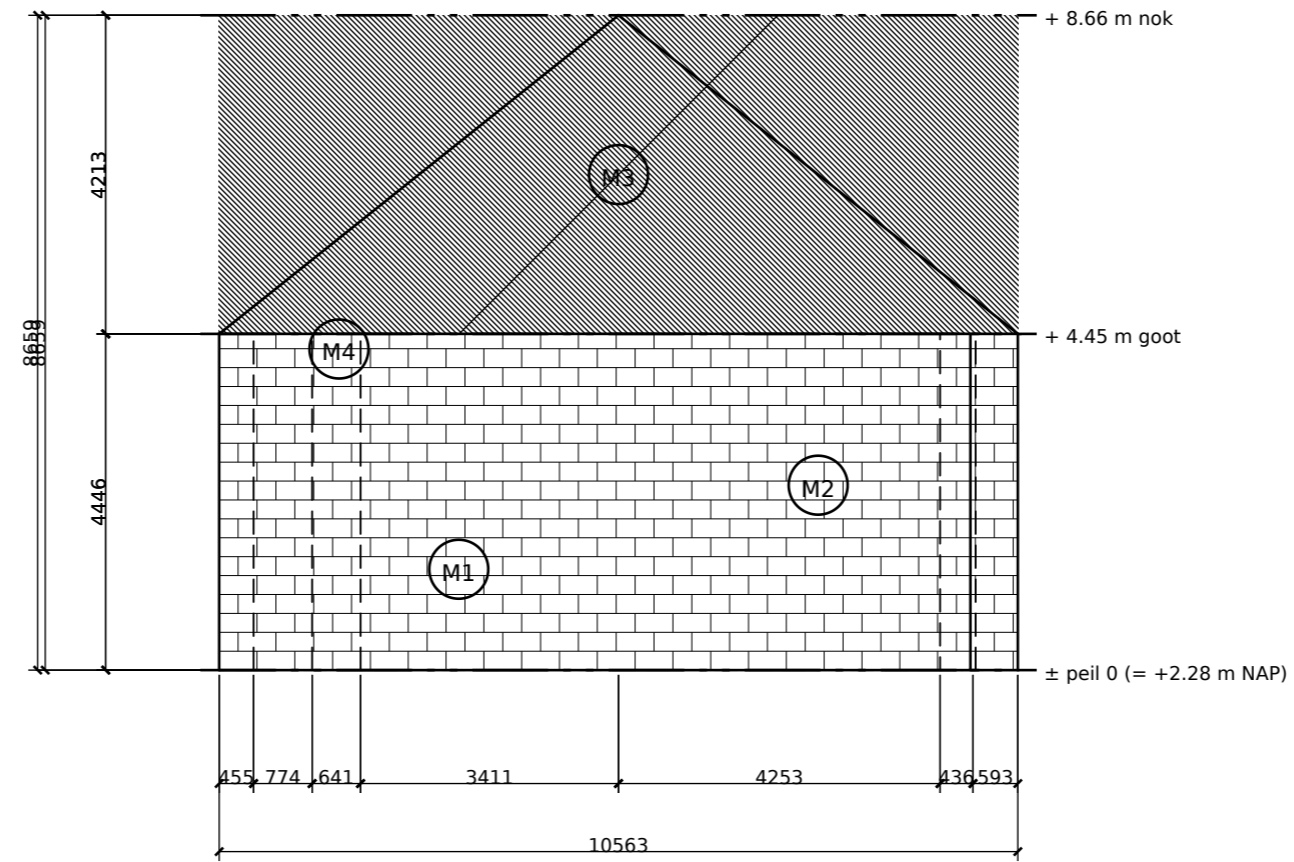
Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer

Regel-laag: niet beschikbaar (geen DSO-key)		OPDRACHTGEVER		DATUM
PROJECT		E. de Ruiter		DRAWMIT v5.262.0
Achtergevel (noord)		SCHAAL	FORMAAT	STATUS
		1:100	A3 liggend	BV
ADRES		TEK.NR.	REV.	TEKENAAR
Baldershof 1, 5306CC Brakel		TEK-004	A	Drawmit Auto

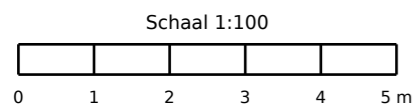
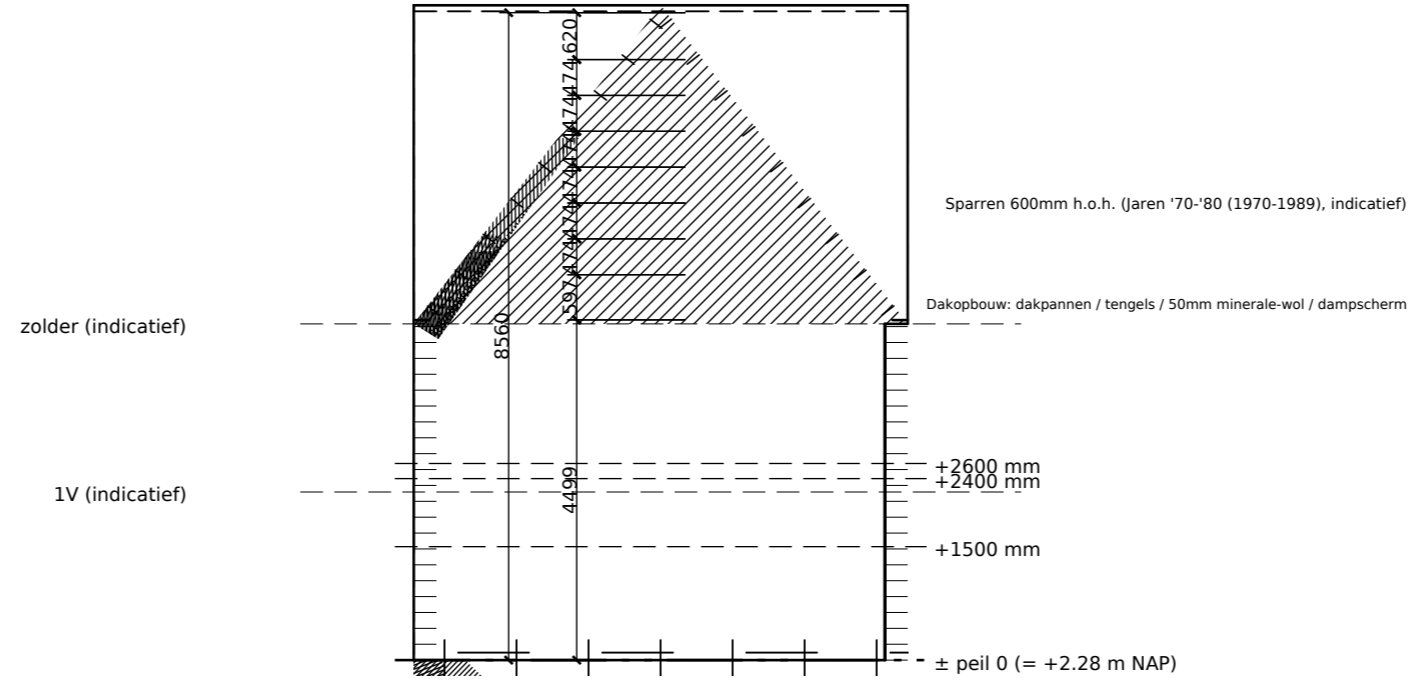


Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer

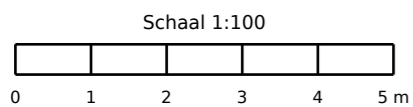
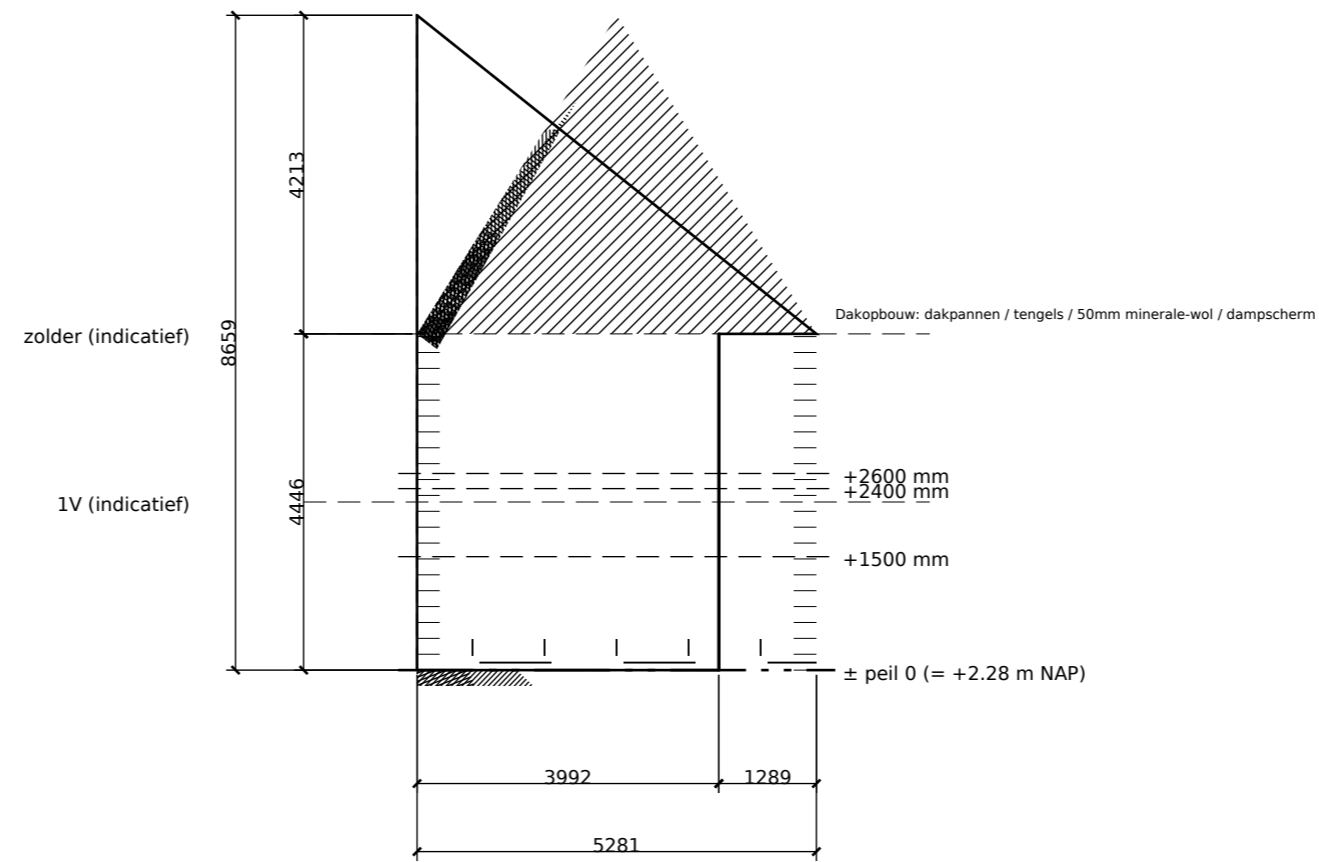
Regel-laag: niet beschikbaar (geen DSO-key)		OPDRACHTGEVER		DATUM	
PROJECT		E. de Ruiter		DRAWMIT v5.262.0	
Rechterzijgevel (oost)		SCHAAL	FORMAAT	STATUS	
		1:100	A3 liggend	BV	
ADRES		TEK.NR.	REV.	TEKENAAR	
Baldershof 1, 5306CC Brakel		TEK-005	A	Drawmit Auto	



Regel-laag: niet beschikbaar (geen DSO-key)		OPDRACHTGEVER		DATUM
PROJECT		E. de Ruiter		DRAWMIT v5.262.0
Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer				2026-05-12
TEKENING	SCHAAL	FORMAAT	STATUS	
Linkerzijgevel (west)	1:100	A3 liggend	BV	
ADRES	TEK.NR.	REV.	TEKENAAR	
Baldershof 1, 5306CC Brakel	TEK-006	A	Drawmit Auto	

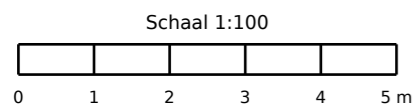
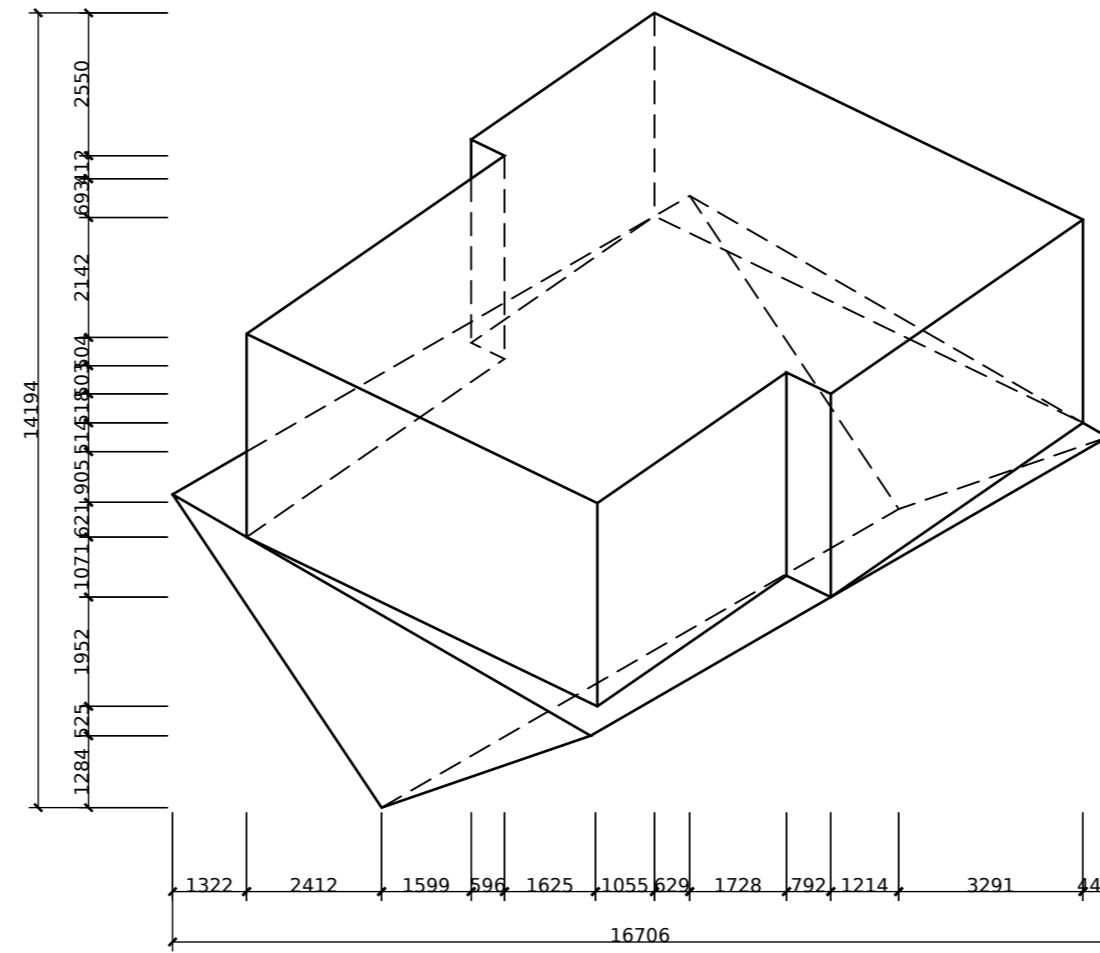


Regel-laag: niet beschikbaar (geen DSO-key)		OPDRACHTGEVER		DATUM
PROJECT		E. de Ruiter		2026-05-12
Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer		SCHAAL		STATUS
TEKENING		1:100		BV
Doorsnede A-A (oost-west)		FORMAAT		
ADRES		A3 liggend		
Baldershof 1, 5306CC Brakel		TEK.NR.		TEKENAAR
		TEK-007		Drawmit Auto
		REV.		
		A		
		DRAWMIT v5.262.0		



Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer

Regel-laag: niet beschikbaar (geen DSO-key)		OPDRACHTGEVER		DATUM	DRAWMIT v5.262.0
PROJECT		E. de Ruiter		2026-05-12	
TEKENING		SCHAAL	FORMAAT	STATUS	
Doorsnede B-B (noord-zuid)		1:100	A3 liggend	BV	
ADRES		TEK.NR.	REV.	TEKENAAR	
Baldershof 1, 5306CC Brakel		TEK-007	A	Drawmit Auto	



Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer

Regel-laag: niet beschikbaar (geen DSO-key)		OPDRACHTGEVER		DATUM
PROJECT		E. de Ruiter		2026-05-12
TEKENING		SCHAAL	FORMAAT	STATUS
Axonometrie — 3D-impressie (zuid-oost camera)		1:100	A3 liggend	BV
ADRES		TEK.NR.	REV.	TEKENAAR
Baldershof 1, 5306CC Brakel		TEK-008	A	Drawmit Auto

Dakplattegrond

Daktype: Zadeldak
Baldershof 1, Brakel



DRAWMIT
drawmit.com

PROJECT
Conceptverzoek
ODR2604049 – uitbouw
+ tuinkamer

TEKENING
Dakplattegrond –
bestaand

ADRES
Baldershof 1
5306CC Brakel
GEMEENTE
Zaltbommel, Gelderland

SCHAAL / FORMAAT
1:50 · A3 liggend

OPDRACHTGEVER / TEKENAAR
E. de Ruiter

DATUM
2026-05-12

BLAD · REVISIE
01 / 01 · A

PROJECTNUMMER
DRW-DAK

STATUS
BV

GEBRUIKSDOEL
woonfunctie

BOUWJAAR
1988

PAND STATUS
Pand in gebruik

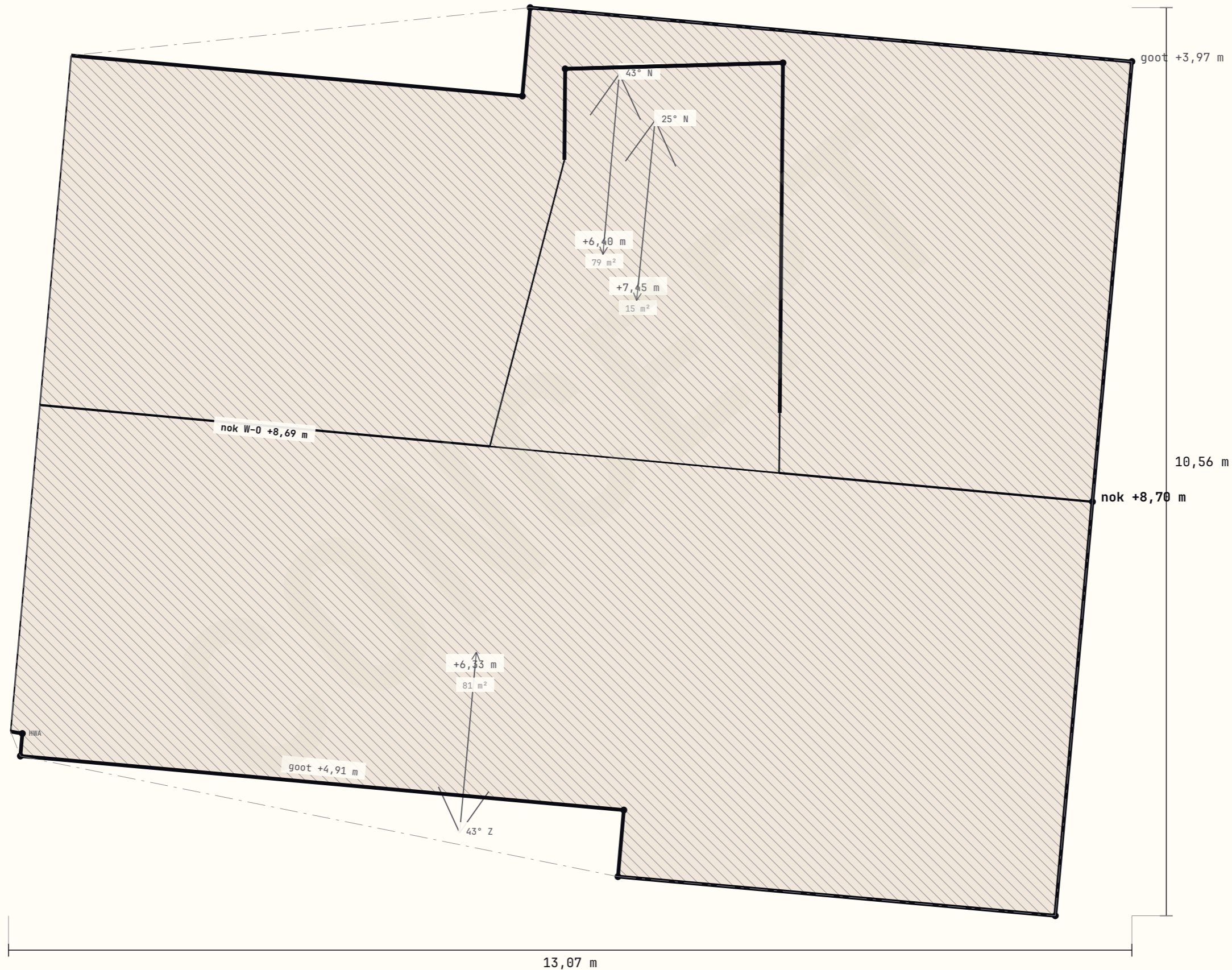
KADASTRAAL
Gem. BKL08, sectie N, nr.
996

BAG PAND-ID
0297100000000205

BRONNEN
BAG, BRK, 3DBAG LoD 2.2

PERCEEL	OMTREK
735 m²	108.0 m
PAND-FOOTPRINT	BEBOUWD
112 m²	23.9 %
GBO (NEN 2580)	BOUWLAGEN
198 m²	3
DAKTYPE	GEVELOPP.
Zadeldak	251 m²
BRUTO INHOUD	DAKOPPERVLAK
742 m³	162 m²
MAAIVELD (NAP)	GOOTHOOGTE
2,28 m	4,45 m
NOKHOOGTE	
8,66 m	

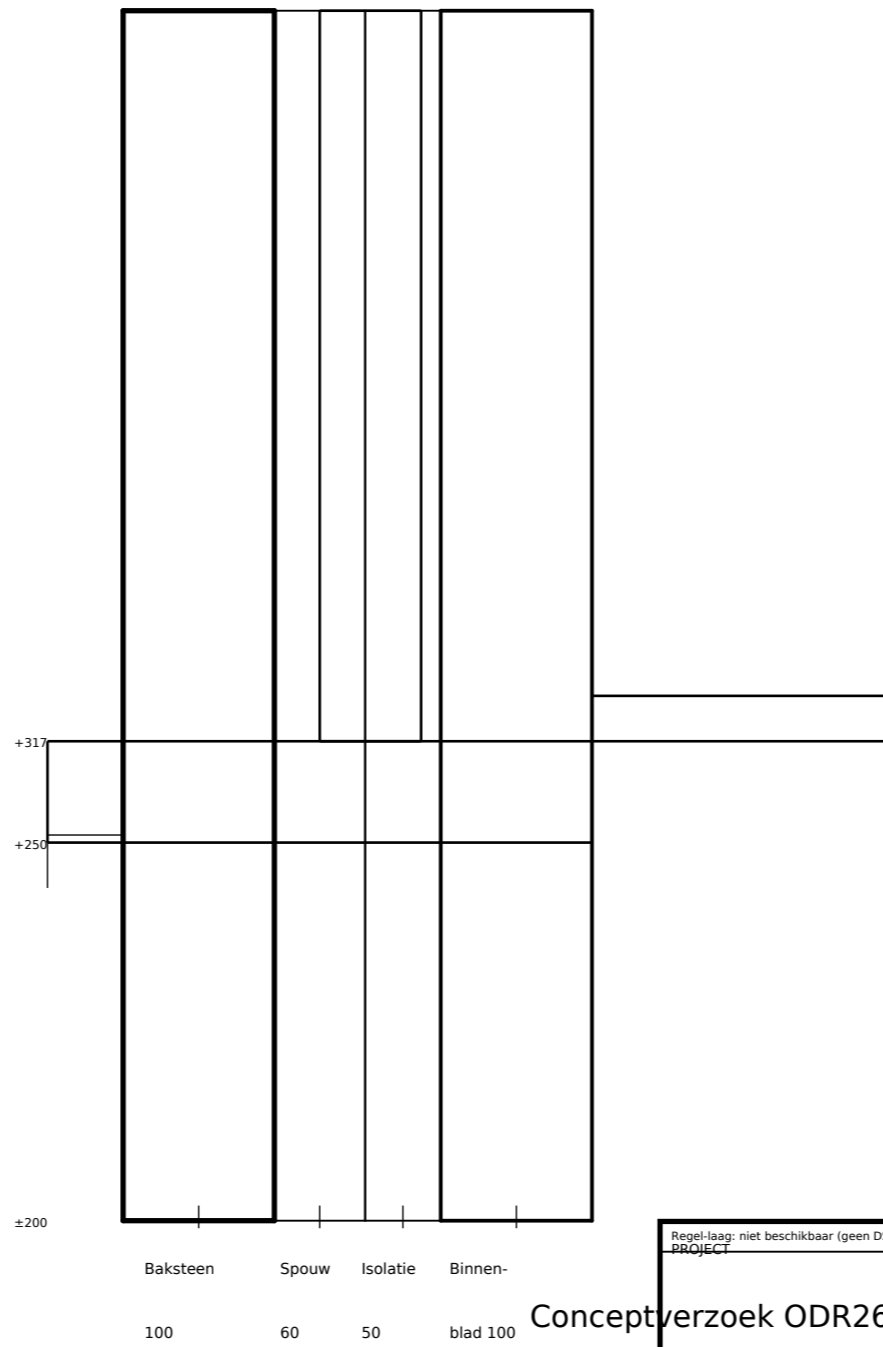
VERSIE REGEL-LAAG
regel-Laag n/a · 2026-05-12
drawmit.com · contact@drawmit.com



0 2,5 m
Schaal 1:50

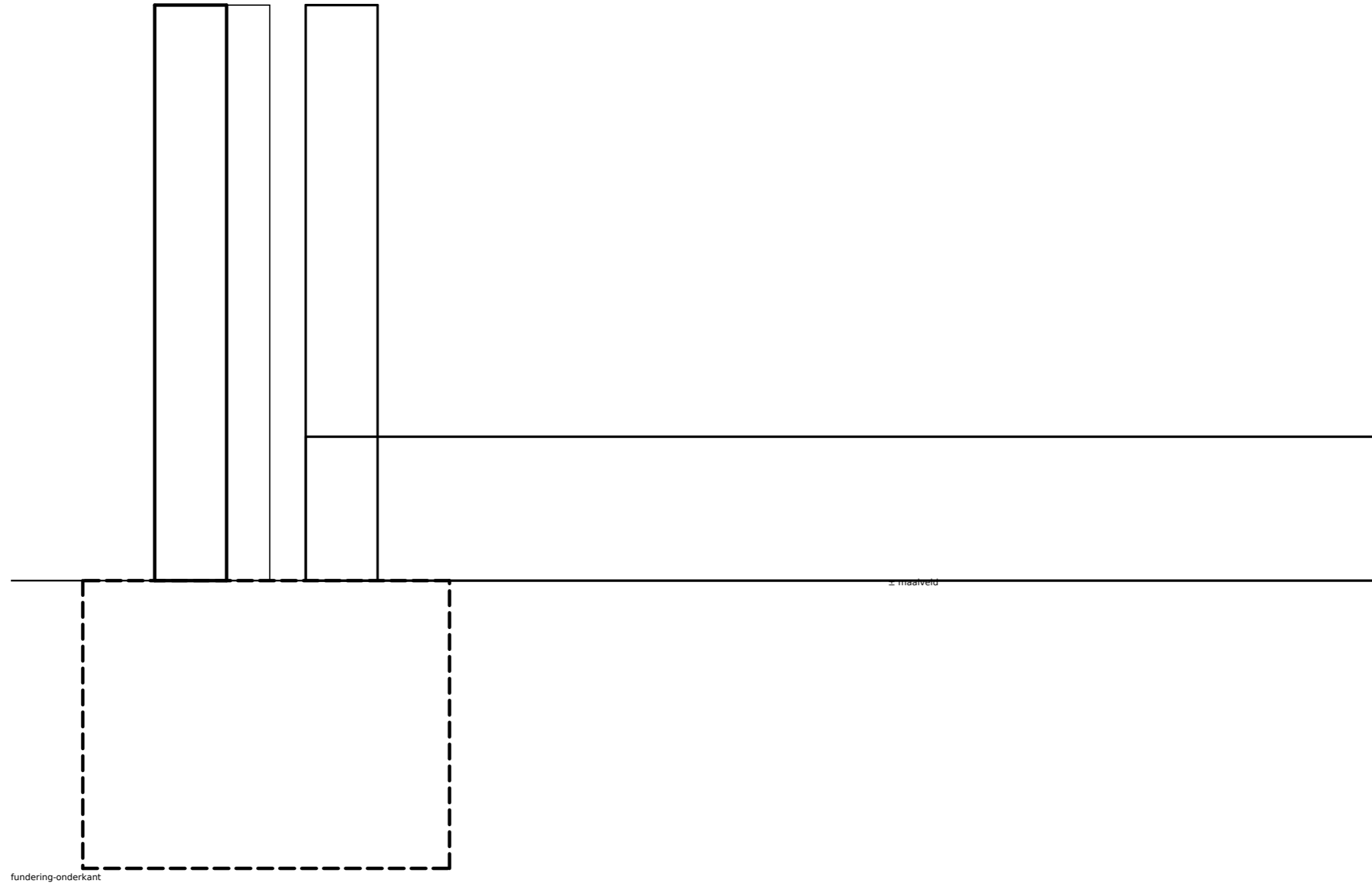
dakpannen

Detail kozijn-spouwmuur 1:5
 Bouwjaar 1988 · totale wanddikte 310mm



Regel-laag: niet beschikbaar (geen DSO-key)		OPDRACHTGEVER		DATUM	
PROJECT		E. de Ruiter		DRAWMIT v5.262.0	
Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer				2026-05-12	
TEKENING		SCHAAL	FORMAAT	STATUS	
Detail kozijn-spouwmuur 1:5		1:5	A3 liggend	BV	
ADRES		TEK.NR.	REV.	TEKENAAR	
Baldershof 1, 5306CC Brakel		TEK-09	A	Drawmit Auto	

Detail strookfundering 1:5
 Bouwjaar 1988 · fundering Ø510×400mm beton

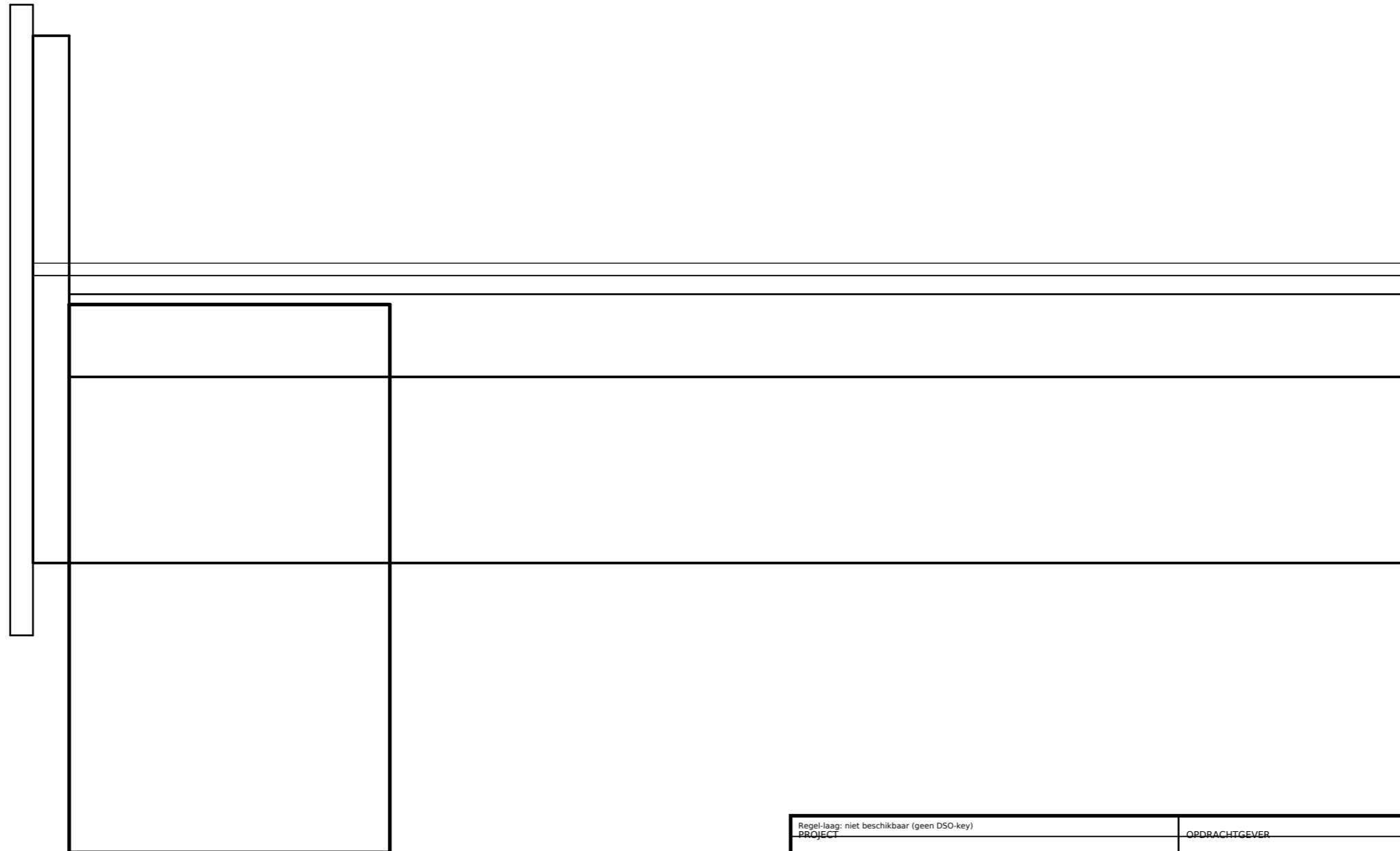


Regel-laag: niet beschikbaar (geen DSO-key)		OPDRACHTGEVER		DATUM	
PROJECT		E. de Ruiter		DRAWMIT v5.262.0	
Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer				2026-05-12	
TEKENING		SCHAAL	FORMAAT	STATUS	
Detail strookfundering 1:5		1:5	A3 liggend	BV	
ADRES		TEK.NR.	REV.	TEKENAAR	
Baldershof 1, 5306CC Brakel		TEK-10	A	Drawmit Auto	

Detail dakrand / boeiboord 1:5

Bouwjaar 1988 · dakisolatie 80mm · opstand 250mm

boeiboord / trim



dakbedekking 2-laags

isolatie afschot

dakvloer

<small>Regel-laag: niet beschikbaar (geen DSO-key)</small>		<small>OPDRACHTGEVER</small>		<small>DATUM</small>	
PROJECT		E. de Ruiter		2026-05-12	
TEKENING		<small>SCHAAL</small>	<small>FORMAAT</small>	<small>STATUS</small>	
Detail dakrand-overstek 1:5		1:5	A3 liggend	BV	
<small>ADRES</small>		<small>TEK.NR.</small>	<small>REV.</small>	<small>TEKENAAR</small>	
Baldershof 1, 5306CC Brakel		TEK-11	A	Drawmit Auto	

Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer

LEGENDA & MATERIAALSTAAT

Layer-overzicht (NLCS 5.1)

BS_buitenwand	Buitenmuur op snede (0.70mm)
BS_binnenwand	Binnenmuur op snede (0.50mm)
BS_kozijn	Kozijn / raamprofiel (0.35mm)
BS_dak	Dak op snede (0.50mm)
BS_arcering	Materiaal-arceringen
BS_maatvoering	Bematingen + tekst

Materiaal-arceringen (NEN 2574)

	AR-CONC Beton (NEN 2574)
	AR-BRSTD Metselwerk halfsteens
	AR-HBONE Dakpannen / leien
	WOOD Hout op snede
	EARTH Aarde onder maaiveld

Materiaalstaat

Onderdeel	RAL	Toepassing
M1 — Gevelmateriaal	n.t.b.	Buitenmuur
M2 — Kozijnen	n.t.b.	Ramen + deuren
M3 — Dakbedekking	n.t.b.	Dakvlak
M4 — Bakgoot	n.t.b.	Goot + dakkant

<small>Regel-laag: niet beschikbaar (geen DSO-key)</small>		<small>DRAWING v5.262.0</small>	
PROJECT		OPDRACHTGEVER	
Conceptverzoek ODR2604049 — uitbouw + tuinkamer		E. de Ruiter	
TEKENING		SCHAAL	STATUS
Legenda & Materiaalstaat		—	BV
ADRES		TEK.NR.	TEKENAAR
Baldershof 1, 5306CC Brakel		TEK-008	Drawmit Auto
		FORMAAT	REV.
		A3 liggend	A
		DATUM	
		2026-05-12	

REGEL-CITATIES PER ELEMENT (DERE v0.1)

Element-level Regel-Engine — bindt elke geometrische entity aan zijn juridische context (Bbl, Bruidsschat, Welstand).

Baldershof 1, 5306CC Brakel | Welstand: Zaltbommel 2022 | 12-05-2026

(Geen aangevraagde objecten meegegeven — alleen het hoofdvolume is getoetst.)

ELEMENT	LABEL	CITATIES (klikbaar in PDF-reader)		
pand	Hoofdvolume 02971000... · 02971000	[BBL]	bbl:2.25 — Technische bouwactiviteit: bijbehorend bouwwerk maximaal 5 m	● bindend verified
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · materialisering — Hoofdvolume voor- en zijgevels: ba...	● bindend manual
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · kleurgebruik — Gevelkleur: rood-bruine baksteen aans...	● bindend manual
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · daklandschap — Hoofdvolume dakvorm: schuin (zadel / ...	● bindend manual
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · maatvoering — Goothoogte ≤ 6,5 m (lintbebouwing-conf...	● bindend manual
bijgebouw	Bijgebouw 02971000... · 02971000	[BBL]	bbl:2.25 — Technische bouwactiviteit: bijbehorend bouwwerk maximaal 5 m	● bindend verified
		[BRUI]	bruidsschat:22.36 — Bebouwingsgebied-staffel voor bijbehorende bouwwerken	● bindend verified
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · materialisering — Hoofdvolume voor- en zijgevels: ba...	● bindend manual
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · bijgebouwen — Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdvolume	● bindend manual
bijgebouw	Bijgebouw 02971000... · 02971000	[BBL]	bbl:2.25 — Technische bouwactiviteit: bijbehorend bouwwerk maximaal 5 m	● bindend verified
		[BRUI]	bruidsschat:22.36 — Bebouwingsgebied-staffel voor bijbehorende bouwwerken	● bindend verified
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · materialisering — Hoofdvolume voor- en zijgevels: ba...	● bindend manual
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · bijgebouwen — Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdvolume	● bindend manual
bijgebouw	Bijgebouw 02971000... · 02971000	[BBL]	bbl:2.25 — Technische bouwactiviteit: bijbehorend bouwwerk maximaal 5 m	● bindend verified
		[BRUI]	bruidsschat:22.36 — Bebouwingsgebied-staffel voor bijbehorende bouwwerken	● bindend verified
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · materialisering — Hoofdvolume voor- en zijgevels: ba...	● bindend manual
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · bijgebouwen — Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdvolume	● bindend manual
bijgebouw	Bijgebouw 02971000... · 02971000	[BBL]	bbl:2.25 — Technische bouwactiviteit: bijbehorend bouwwerk maximaal 5 m	● bindend verified
		[BRUI]	bruidsschat:22.36 — Bebouwingsgebied-staffel voor bijbehorende bouwwerken	● bindend verified
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · materialisering — Hoofdvolume voor- en zijgevels: ba...	● bindend manual
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · bijgebouwen — Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdvolume	● bindend manual
bijgebouw	Bijgebouw 02971000... · 02971000	[BBL]	bbl:2.25 — Technische bouwactiviteit: bijbehorend bouwwerk maximaal 5 m	● bindend verified
		[BRUI]	bruidsschat:22.36 — Bebouwingsgebied-staffel voor bijbehorende bouwwerken	● bindend verified
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · materialisering — Hoofdvolume voor- en zijgevels: ba...	● bindend manual
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · bijgebouwen — Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdvolume	● bindend manual
bijgebouw	Bijgebouw 02971000... · 02971000	[BBL]	bbl:2.25 — Technische bouwactiviteit: bijbehorend bouwwerk maximaal 5 m	● bindend verified
		[BRUI]	bruidsschat:22.36 — Bebouwingsgebied-staffel voor bijbehorende bouwwerken	● bindend verified
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · materialisering — Hoofdvolume voor- en zijgevels: ba...	● bindend manual
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · bijgebouwen — Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdvolume	● bindend manual
bijgebouw	Bijgebouw 02971000... · 02971000	[BBL]	bbl:2.25 — Technische bouwactiviteit: bijbehorend bouwwerk maximaal 5 m	● bindend verified
		[BRUI]	bruidsschat:22.36 — Bebouwingsgebied-staffel voor bijbehorende bouwwerken	● bindend verified
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · materialisering — Hoofdvolume voor- en zijgevels: ba...	● bindend manual
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · bijgebouwen — Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdvolume	● bindend manual
bijgebouw	Bijgebouw 02971000... · 02971000	[BBL]	bbl:2.25 — Technische bouwactiviteit: bijbehorend bouwwerk maximaal 5 m	● bindend verified
		[BRUI]	bruidsschat:22.36 — Bebouwingsgebied-staffel voor bijbehorende bouwwerken	● bindend verified
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · materialisering — Hoofdvolume voor- en zijgevels: ba...	● bindend manual
		[WELS]	Welstand Zaltbommel 2022 · Lintbebouwing · bijgebouwen — Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdvolume	● bindend manual

VOORSPELDE WELSTAND-OPMERKINGEN (DWCA v0.1)

AI-gesimuleerde welstand-review op basis van gemeente-ruleset — INDICATIEF, vervangt geen formele commissie-uitspraak.

Baldershof 1, 5306CC Brakel | Zaltbommel | claude-haiku-4-5-20251001 | 12-05-2026

SAMENVATTING

LLM-output kon niet als JSON geparseerd worden.

Geen voorspellingen — review-LLM gaf geen issues terug.

MULTI-PERSPECTIEF PRE-FLIGHT REVIEW (DMARS v0.1)

5 AI-gesimuleerde experts beoordelen het pakket vóór formele indiening — INDICATIEF, geen vervanging van echte commissies.

Baldershof 1, 5306CC Brakel | Zaltbommel | 12086ms · 7123+9970 tokens | 12-05-2026

0 Kritiek	0 Aanvulling	1 Aandacht	12 Voldoet
WELSTANDSCOMMISSARIS Reviewer-output kon niet als JSON geparseerd worden. Preview: ""json { "summary": "Hoofdvolume voldoet aan dakvorm en goothoogte; bijgebouwen vereisen detailinformatie over materi...	0 kritiek · 0 aanvulling · 0 aandacht · 0 voldoet		2134+2048 tokens · 11378ms
OMGEVINGSDIENST-TOETSER Reviewer-output kon niet als JSON geparseerd worden. Preview: ""json { "summary": "Hoofdpand (1988) heeft voldoende hoogte voor standaard verblijfsruimten. Bijgebouwen ontberen es...	0 kritiek · 0 aanvulling · 0 aandacht · 0 voldoet		1183+2048 tokens · 10225ms
CONSTRUCTEUR Reviewer-output kon niet als JSON geparseerd worden. Preview: ""json { "summary": "Jaren '80-pand met spouwmuurwerk en minerale-wol isolatie; hoofdvolume geschikt voor spouwbijspu...	0 kritiek · 0 aanvulling · 0 aandacht · 0 voldoet		1346+2048 tokens · 12085ms
BUURMAN (ZIENSWIJZE) Baldershof 1 heeft een hoofdwoning (1988) met 13 bijgebouwen. Zonder inzicht in perceelgrenzen, afstanden en plannen voor wijzigingen kunnen geen concrete buurtbezwaren worden geformuleerd. ▶ AANDACHT (45%) Het hoofdvolume (zadeldak, ~4,4 m hoog) lijkt bestaand. Mocht er uitbouw of verheffing gepland zijn aan de zuid- of westzijde: graag inzicht in gevolgen voor zonlicht op buurpercelen.	0 kritiek · 0 aanvulling · 1 aandacht · 12 voldoet		1226+1778 tokens · 9593ms
VERGUNNINGVRIJ-TOETSER Reviewer-output kon niet als JSON geparseerd worden. Preview: ""json { "summary": "Onvoldoende gegevens voor vergunningvrij-toetsing: perceel-oppervlakte ontbreekt, bijgebouwen he...	0 kritiek · 0 aanvulling · 0 aandacht · 0 voldoet		1234+2048 tokens · 11673ms

DIFFERENTIAL BENG LAYER (DBL v0.1)

Per-element transmissie-verlies-decompositie + gradients voor real-time UI updates — INDICATIEF, geen NTA8800.

Baldershof 1, 5306CC Brakel | archetype: nl-jaren70-80 | 12-05-2026

TRANSMISSIE-VERLIES TOTAAL

215 kWh/m² · jaar

Label-proxy: E (GBO 198 m²)

PER-ELEMENT DECOMPOSITIE

KIND	LABEL	A [m ²]	U	kWh/m ² · j	Aandeel	∂Q/∂A	
buitenwand	Buitenmuur totaal (omtrek × goothoo	175	0.61	95.6	44.6%	0.545	
vloer	Begane grond vloer (= footprint)	112	0.65	64.0	29.8%	0.573	
dak	Dakvlak (footprint × 1.15 voor hell	128	0.48	55.0	25.6%	0.428	

Gradients (∂Q/∂A in kWh/m² · j per m²) tonen hoe sterk een element bijdraagt — drag-update kan totaal live herberekenen door A te wijzigen × gradient.

CONSTRUCTIE-ARCHETYPE (DNT v0.1)

NL-bouwjaar-typology — sparren, vloer, spouw, isolatie, materialen volgens gemiddelde NL-bouwwijze per decennium.

Baldershof 1, 5306CC Brakel | bouwjaar 1988 | 12-05-2026

Jaren '70-'80 (1970-1989)

Standaard spouw 80-100mm + 30-60mm isolatie, gefabriceerde dakspanten, eerste kunststof-kozijnen.

Confidence: 100%

- Bouwjaar 1988 valt in archetype-range [1970-1989]
- 3DBAG dakvorm (zadel) komt overeen met typologisch typisch (zadel)

KAPCONSTRUCTIE

Sparren 80x250 mm

H.o.h. 600 mm

Type: spant

VLOER

Totaal 260 mm

- 20mm laminaat/parket
- 30mm zand-cement dekvloer
- 200mm gewapend beton (kanaalplaat)

SPOUW + ISOLATIE

Spouw 90 mm

Isolatie 50 mm minerale-wol

DAKHELLING

30°-50° (zadel)

GANGBARE MATERIALEN

Gevel: baksteen, rabatdelen, rood-bruine baksteen, machinale baksteen

Dak: keramische dakpan, betonpan, gegolfde plaat (bijgebouw)

Kozijnen: hout, kunststof

LET OP

- Spouw-isolatie aanwezig maar dun (50mm gangbaar) — bijspuiten naar
- 100-150mm levert ~30% energie-winst.
- Vloer met kanaalplaat — vloerverwarming achteraf vaak vereist
- hak-/sparrings werk.
- Dubbel-glas standard sinds ca. 1985; eerder enkel-glas — controleren
- bij verbouw.
- Rabatdelen-gevels (typisch op verdieping) zijn niet welstand-conform
- in alle gemeenten — herzien bij verbouw.

Bron: Bouwbesluit 1992 evolutie + NEN 1068 + SBR-onderzoek 1980s

NEN/ISO CERTIFICERING – CONFORMANCE REPORT

Verifieert dat dit pakket voldoet aan NEN 2574 / NEN 2580 / ISO 7200 / ISO 19005-2 / NLCS 6.0.

Baldershof 1, 5306CC Brakel | pand 029710000000205 | Drawmit v5.262.0 | 12-05-2026

VOORLOPIG CONFORM

10 pass · 1 warn · 0 fail




Sceneobjects: 4

STATUS	NORM	CHECK + EVIDENCE
✓ PASS	NEN-2574	Lijndiktes per schaal (groep 0-4) lib/tekening/nen2574.ts implementeert NEN_2574_LINE_WEIGHTS-tabel; renderer leest schaal en past dikte toe (zie tekenstandaard.md §2)
✓ PASS	NEN-2574	Noordpijl + schaalbalk op situatie/plattegrond producePakket plaatst NOORDPIJL op top-views via cad/blocks/symbols.ts; schaalbalk SCHAALBALK_1_100 op alle pakket-pages
✓ PASS	NEN-2574	Materiaal-arcering (metselwerk 45°, beton kruis-arcering, hout) cad/hatch-patterns.ts + cad/pat-parser.ts laden AR-BRSTD/AR-CONC/WOOD/EARTH-patterns conform NEN 2574
✓ PASS	NEN-2580	GB0-overzichtspagina conform NEN 2580 lib/tekening/gbo-page.ts levert NEN 2580 GBO/BVO-tabel per verdieping; pakket-pagina 2
✓ PASS	ISO-7200	Titelblok bevat 13 verplichte velden (identification, drawing_title, scale, format, status, etc) cad/blocks/titelblok.ts implementeert TB_WIDTH=180×TB_HEIGHT=60mm met cells voor alle ISO 7200 velden; comment-header documenteert mapping
✓ PASS	ISO-7200	Sheet-numbering "x / y" op elke pagina (totaal 22) pakket telt 22 pagina's, sheet-string dynamic per page
✓ PASS	ISO-19005-2	PDF/A-2b conformance (fonts embedded, sRGB ICC, XMP metadata) lib/tekening/pdfa.ts via applyPdfA2b post-processing; alle fonts via @pdf-lib/fontkit embedded; veraPDF-validation in CI
✓ PASS	NLCS-6.0	DXF-layers conform NLCS 6.0 ({F}-{D}-{E}-{S}) cad/entities.ts:nlcsLayerName(d,e,s) bouwt names per NLCS-conventie; cad/nlcs.ts mapt NLCS-naam naar AutoCAD-color-index
✓ PASS	ISO-19005-2	IFC 4.3 export voor handover naar BIM-tools lib/tekening/ifc-export.ts: hand-rolled STEP per IFC4X3 spec; IFCPERSON+IFCORGANIZATION+IFCOWNERHISTORY+IFCSIUNIT entities
✓ PASS	ISO-19005-2	BCF 3.0 export voor welstand/bouwkundige feedback-loop lib/bcf/writer.ts: bcf.version + project.bcfp + topic markup.bcf + viewpoints conform buildingSMART BCF-3.0 spec
△ WARN	NEN-2574	Plattegrond mist kamerindeling Scene heeft 0 kamers en 0 binnenmuren; indeling onvolledig → Upload plattegrond-scan via /api/intake/floorplan of teken in editor

Kleur- en materiaalstaat

ODR-eis: kleur- en materiaalstaat van alle op te richten gebouwen en bouwwerken, incl. RAL-nummers.

Project: Baldershof 1, 5306CC Brakel

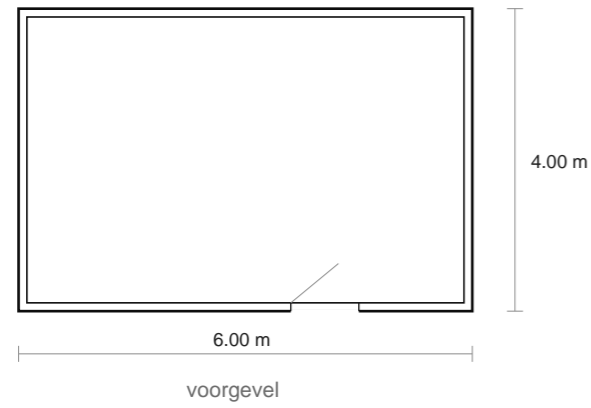
Toepassing	Categorie	Materiaal	Kleur RAL	Hex	Bron	Opmerking
Gevelsteen rood-bruin	metselwerk	Strengperssteen rood-bruin, conform	 RAL 3009	#6F3A3A	uit scene	Strengperssteen rood-bruin, conform welstand Zaltbommel
Kozijn wit	hout	Hardhout kozijn dekkend geschilderd	 RAL 9010	#F7F5EF	uit scene	Hardhout kozijn dekkend geschilderd
Dakpannen antraciet	dakbedekking	Keramische pan antraciet conform	 RAL 7016	#383E42	uit scene	Keramische pan antraciet conform bestaande dakvlak
Beton in het zicht	beton	L-vormige keerwand, geschuurd	—	—	uit scene	L-vormige keerwand, geschuurd
L-vormige betonnen keerwand achtertuin	beton	Beton in het zicht	—	—	uit scene	1.2m hoog x 300mm dik (keerwand)

Bijgebouw 1: Tuinkamer (buitenkamer)

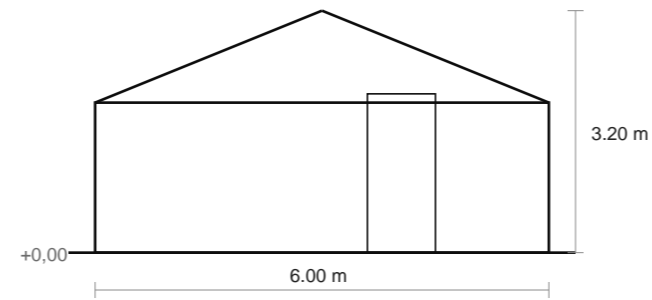
6.00 x 4.00 m · hoogte 3.20 m · zadel · schaal 1:100

Project: Baldershof 1, 5306CC Brakel

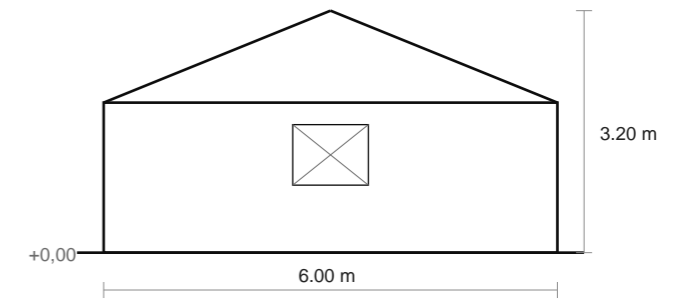
Plattegrond



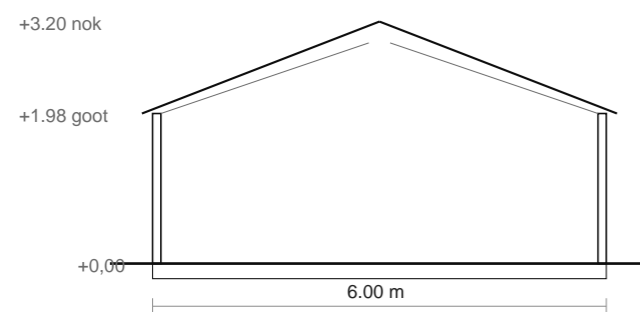
Gevel voor



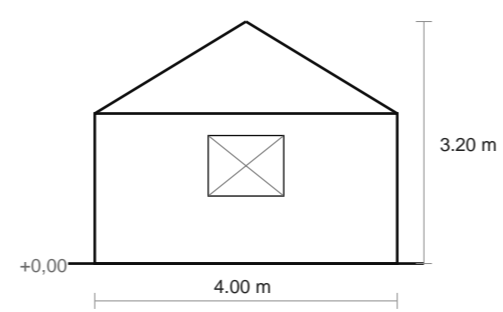
Gevel achter



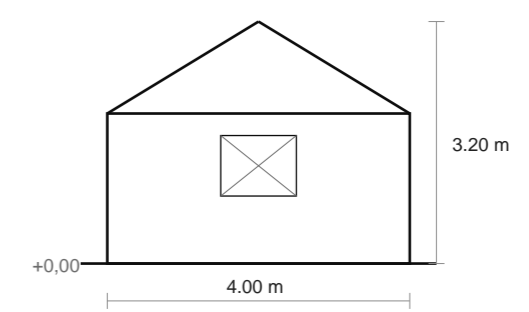
Doorsnede



Gevel links



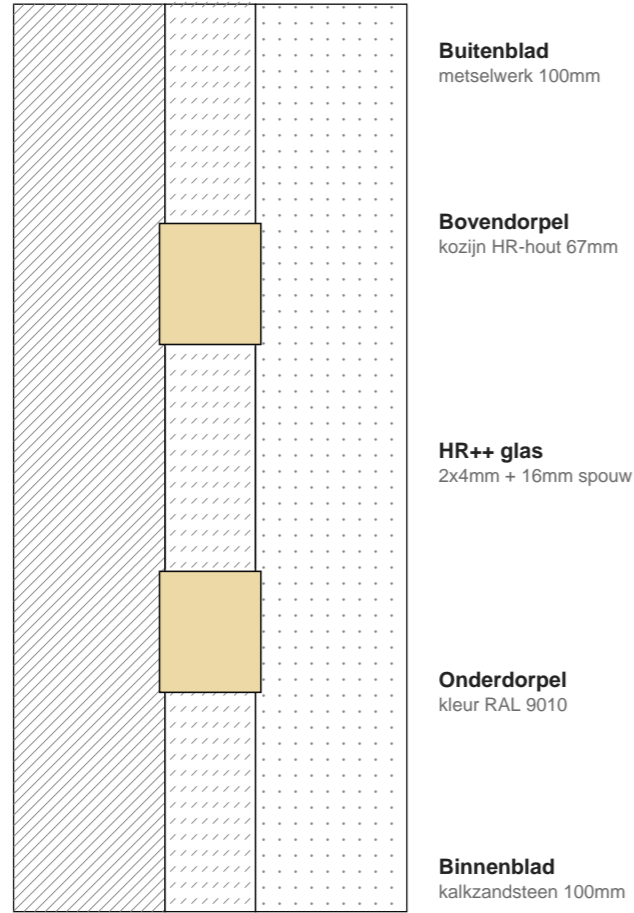
Gevel rechts



Principedetails 1:5

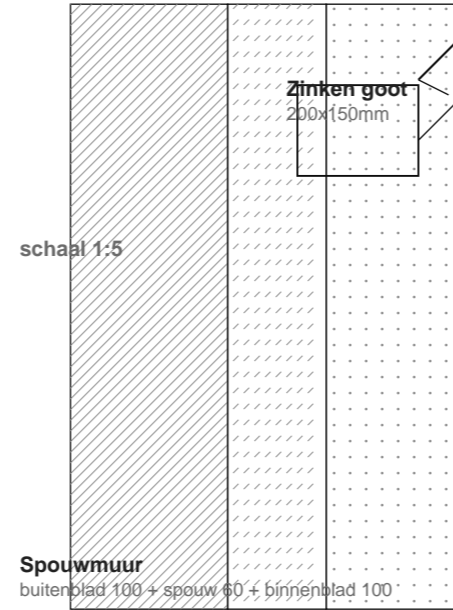
ODR-eis: principedetails uiterlijk + bouwkundige opbouw, schaal 1:5/1:10. Indicatief — bouwkundig adviseur valideert.
Project: Baldershof 1, 5306CC Brakel

Kozijn (vertikale snede 1:5)



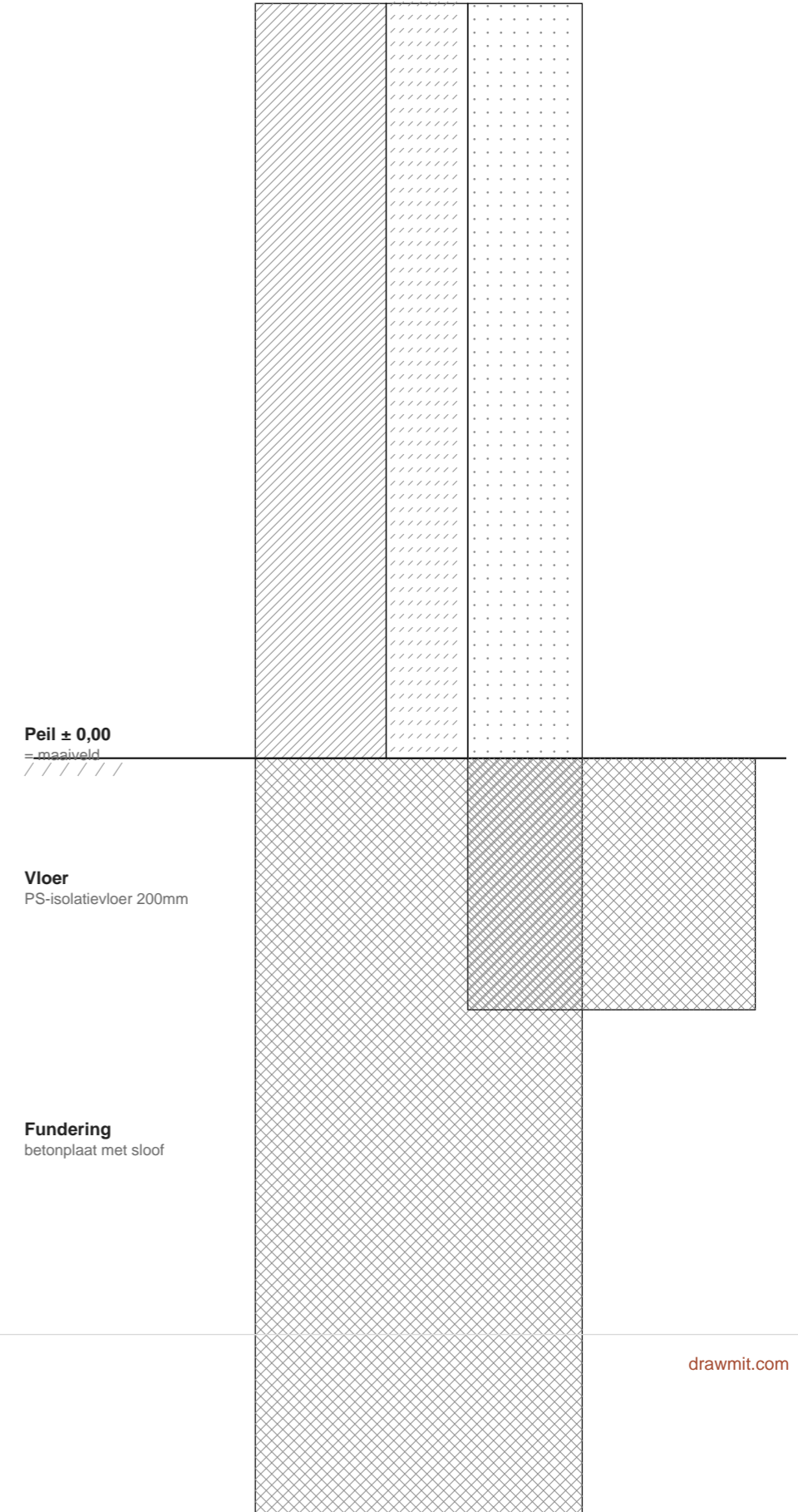
schaal 1:5

Dakvoet + goot (1:5)



Dakpannen
keramisch antraciet 40mm

Fundering + maaiveld (1:5)



Weerstand tegen brandoverslag (WBDBO)

Bouwbesluit/Bbl 4.54-4.62. Afstand-tot-perceelgrens per gevel bepaalt EI-brandwerendheidseis.

Project: Baldershof 1, 5306CC Brakel

Indicatieve berekening — geen brandadvies.

Afstanden zijn geschat uit BAG-pandpolygoon en Kadaster-perceelpolygoon. Voor formele aanvraag: laat een gecertificeerd brandadviseur de EI-eisen bevestigen.

Kortste afstand 11.76m — geen Bbl-WBDBO-eis

Gevel	Toepassing	Afstand tot perceelgrens	Openingen?	EI-eis	Toelichting
NOORD	Hoofdpand	22.19 m	ja	Geen WBDBO-eis	Voldoende afstand t.o.v. perceelgrens
OOST	Hoofdpand	12.86 m	ja	Geen WBDBO-eis	Voldoende afstand t.o.v. perceelgrens
ZUID	Hoofdpand	11.76 m	ja	Geen WBDBO-eis	Voldoende afstand t.o.v. perceelgrens
WEST	Hoofdpand	11.76 m	ja	Geen WBDBO-eis	Voldoende afstand t.o.v. perceelgrens

ODR-compliance audit

Welke aanvraag-eisen levert dit pakket? Per gemeente representatief — afgestemd op ODR2604049 (9 april 2026).

Project: Baldershof 1, 5306CC Brakel

16 OK	0 Gedeeltelijk	1 Ontbreekt	0 N/V/T	94% volledig 16/17 eisen voldoen
-----------------	--------------------------	-----------------------	-------------------	--

Eis	Sectie	Status	Toelichting
✓ Situatietekening bestaande toestand	Situatietekening	OK	Situatie bestaand wordt in pakket gerenderd.
✓ Situatietekening nieuwe toestand (incl. bijgebouw/uitbouw)	Situatietekening	OK	Situatie-nieuw aanwezig in pakket.
✓ Afmetingen perceel op situatie	Situatietekening	OK	Perceel-polygoon uit Kadaster aanwezig (56 percelen).
✓ m ² bebouwd bestaand + nieuw	Situatietekening	OK	Bestaand ~111m ² , nieuw 38.0m ² .
✓ Maatvoering bouwwerk t.o.v. perceelgrenzen	Situatietekening	OK	Situatie toont stippellijnen + afstand-labels van elke pand-hoek naar dichtstbijzijnde perceelgrens (v5.246).
✓ Noordpijl op situatietekening	Situatietekening	OK	Renderer voegt altijd noordpijl + schaalbalk toe wanneer situatie wordt gegenereerd.
✓ Schaal 1:100 of 1:500 op situatie	Situatietekening	OK	Drawmit kiest tussen 1:100/1:500/1:1000 obv perceel-extent (default A3).
✓ Plattegrond bijgebouw 1:100	Bijgebouw 1:100	OK	Aparte plattegrond-bijgebouw pagina aanwezig.
✓ Gevelaanzichten bijgebouw 1:100	Bijgebouw 1:100	OK	4 gevels bijgebouw aanwezig.
✓ Doorsnede bijgebouw 1:100	Bijgebouw 1:100	OK	Doorsnede aanwezig.
✓ Principedetails kozijn/dakvoet/fundering 1:5/1:10	Detail 1:5/1:10	OK	Detail-pagina(s) aanwezig in pakket.
✓ Kleur- en materiaalstaat (alle bouwwerken)	Kleur- en materiaalstaat	OK	Materiaal-pagina in pakket (4 materialen).
✓ RAL-nummers voor kleurgebruik	Kleur- en materiaalstaat	OK	3/4 scene-materialen hebben RAL-code.
✓ Weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag (WBDBO)	Tekening-eis (bouwbesluit)	OK	WBDBO-tabel aanwezig in pakket.
✓ Peilhoogte t.o.v. NAP en aansluitend terrein	Tekening-eis (bouwbesluit)	OK	AHN5 maaiveld 2.01m NAP - peil = +0,00 op gevels/doorsnede.
✗ Keerwand gegevens + doorsnede	Tekening-eis (bouwbesluit)	Ontbreekt	Keerwand in scene maar geen doorsnede gegenereerd. - Render keerwand-doorsnede met afmetingen, materiaal, fundering.
✓ Gebruiksfuncties + gebruiksoppervlakte + verblijfsgebied	Tekening-eis (bouwbesluit)	OK	BAG-VBO oppervlakte 198m ² + gebruiksdoel woonfunctie.

Risico-overzicht — perceel-niveau

Baldershof 1, 5306CC Brakel

Archeologische verwachting

Verwachting: niet gekarteerd

Bron: RCE IKAW 2008

Overstromingsrisico

In risicogebied (1 zone(s))

Let op: Bouwhoogte- en draagconstructie-eisen kunnen extra zwaar zijn (Bbl 4.149, 6.10).

Bron: PDOK RWS Overstromingsrisico WFS v1.0

Funderingsrisico

Kwetsbaar gebied — Kwetsbaar gebied - 40-60 %

Bodemtype: Rivierengebied

Let op: Bij verbouwing of uitbouw: laat fundering inspecteren door specialist (paalrot houten palen).

Bron: NCG Funderingsrisico-kaart

Welstandscriteria — Zaltbommel

Bron: <https://www.zaltbommel.nl/inwoner/wonen-en-bouwen/welstand-en-monumenten> (v2022)

7 regels · origin: manual · compiled: 2026-05-09

criterium	Niveau	Gebied	Artikel	Hardheid
Hoofdvolume voor- en zijgevels: baksteen, geen kunststof	bijzonder	Lintbebouwing — Brakel	Welstand Zaltbommel 2022 ...	BINDEND
Gevelkleur: rood-bruine baksteen aansluitend op omgeving	bijzonder	Lintbebouwing — Brakel	Welstand Zaltbommel 2022 ...	BINDEND
Hoofdvolume dakvorm: schuin (zadel / schilddak / mansarde)	bijzonder	Lintbebouwing — Brakel	Welstand Zaltbommel 2022 ...	BINDEND
Goothoogte <= 6,5 m (lintbebouwing-conform)	bijzonder	Lintbebouwing — Brakel	Welstand Zaltbommel 2022 ...	BINDEND
Dakkapel: ondergeschikt + ritme + 0,5 m van rand	bijzonder	Lintbebouwing — Brakel	Welstand Zaltbommel 2022 ...	BINDEND
Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdvolume	bijzonder	Lintbebouwing — Brakel	Welstand Zaltbommel 2022 ...	BINDEND
Voortuin-erfafscheiding: open + natuurlijk	bijzonder	Lintbebouwing — Brakel	Welstand Zaltbommel 2022 ...	advies

Disclaimer: hand-encoded uit gemeentelijke welstandsnota; check altijd de geldende versie via bovenstaande URL.

Vergunningvrij-check (Bbl Bijl. II)

ONBEKEND — controleer specifieke regels

Dit is een indicatieve check op basis van de landelijke bruidsschat-regels (Bbl art. 2.25, bruidsschat art. 22.27/22.36). Uw gemeente kan via het omgevingsplan afwijkende regels hebben gesteld. Raadpleeg altijd het Omgevingsloket (omgevingswet.overheid.nl) voor de

Check	Toelichting	Bron	Status
Rijksmonument	Geen rijksmonument — geen extra vergunningplicht op deze grond.	RCE Monumentenregister	OK
Beschermd gezicht	Niet in beschermd gezicht — standaard vergunningvrij-regels van toepassing.	RCE Beschermd Gezichten	OK
Bouwhoogte	Hoogte 3 m <= 5 m: binnen vergunningvrij grens.	Bbl art. 2.25 / bruidsschat...	OK
Diepte	Diepte 4 m <= 4 m: valt binnen zone "tot 4 m van hoofdgebouw".	Bruidsschat art. 22.27	OK
Afstand perceelgrens	Hoogte 3 m <= 3 m: bouwen op/nabij perceelgrens is toegestaan.	Bruidsschat art. 22.27	OK
Bebouwing achtererf	Achtererfgebied niet bepaald — kan de bebouwingsstaffel niet toetsen.	Bruidsschat art. 22.36	?

Kosten-raming — indicatie

€ 56.587 – € 87.455

Midden: € 72.021 · 38m² toegevoegd

Onderdelen

Post	Toelichting	Bedrag (laag - hoog)
Uitbouw — 14.0 m²	€1700-2500/m ² stichtingskosten (jaren70-80-archetype)	€ 23.800 – € 35.000
Bijgebouw(en) — 1x / 24.0 m²	Bijgebouw: lager €/m ² (vaak ongeïsoleerd, geen installaties)	€ 28.560 – € 42.000
Constructeur (TI klein bouwwerk)	Bbl 4.32 — vereist bij draagstructuur-ingreep > 4m diepte	€ 1.500 – € 4.000
Bouwkundig adviseur	Tekenwerk / vergunning-begeleiding / werkvoorbereiding	€ 1.200 – € 3.500
Gemeente-leges (Zaltbommel)	Verordening leges 2025 art. 2.3.1.1 — €192 vast + 2.55% bouwsom	€ 1.527 – € 2.155
Welstand + omgevingsdialoog	Gratis bij meeste gemeenten; €500-800 bij externe commissie	€ 0 – € 800

Disclaimer:

Indicatie op basis van Bouwwerken-prijzenboek 2025 + VNG-leges-overzicht. Geen offerte. Werkelijke kosten kunnen ±30% afwijken.

Intake-rapport — wat zit er in dit pakket?

Compleetheid

0/100 — BASAAL

v Sterke punten

(nog geen sterke punten — upload meer data)

Aanbevelingen voor het beste pakket

[HOOG] Upload een plattegrond-scan (PDF/JPG) van de begane grond

Waarom: Zonder kamerindeling is plattegrond niet meer dan een omtreklijn

[MIDDEL] Maak een foto van elke ontbrekende gevel (noord, oost, zuid, west)

Waarom: Gevel-foto's geven exacte raam/deur-positie i.p.v. geschat

[HOOG] Upload minimaal 1 plattegrond + 4 gevel-foto's voor welstand-grade

Waarom: BAG-silhouet alleen is niet voldoende voor welstand

! Wat ontbreekt

- kamerindeling — plattegrond toont alleen BAG-silhouet
- gevel-data voor: noord, oost, zuid, west
- geen uploads — pakket is generiek BAG-silhouet

0 uploads · 0 kamers · 0 binnenmuren · 0 ramen · 0 deuren · 0 verdieping(en)

Projectbeschrijving

Baldershof 1, 5306CC Brakel

Baldershof 1 te Brakel (postcode 5306CC) betreft een woning uit 1988, een bouwperiode die doorgaans gekenmerkt wordt door traditionele steenachtige bouw met spouwmuren en houten kapconstructies. De BAG registreert het pand onder identificatienummer 029710000000205.

Het pakket bevat op dit moment uitsluitend het BAG-silhouet van het pand: een tweedimensionaal buitencontour zonder verdere uitwerking. Er zijn geen plattegronden, geveltekeningen, doorsneden of maatvoering beschikbaar. Het pakket is daarmee generiek van aard en biedt nog geen bruikbare bouwkundige informatie.

Wat direct opvalt is dat kamerindeling, binnenmuren, ramen en trappen volledig ontbreken. Ook voor alle vier de gevels — noord, oost, zuid en west — zijn geen opnamegegevens aanwezig. De compleetheid staat op nul, wat betekent dat het pakket in de huidige staat niet geschikt is voor een vergunningaanvraag of bouwkundige toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De aanbeveling is om zo snel mogelijk een bouwkundige opname ter plaatse te laten uitvoeren. Prioriteit ligt bij het inmeten van de plattegronden per bouwlaag en het fotografisch vastleggen van alle vier de gevels. Pas daarna kan het pakket worden aangevuld tot een werkbaar niveau voor verdere planvorming of vergunningprocedure.

Aanvraag-checklist — wat zit erin, wat nog niet?

60% gereed · 5 compleet · 2 deels · 3 ontbreekt

Artikel	Document	Status	OK / ? / X
Mor 2.6	Situatietekening 1:500 met perceelgrens	BGT-basemap + kadastrale perceelgrens	V
Mor 2.4a	Plattegrond bestaande situatie (1:100)	BAG-silhouet alleen — kamerindeling ontbreekt	X
Mor 2.4b	Vier gevels bestaande situatie (1:100)	Silhouet + materiaal-codes; specifieke ramen/deuren via gevel-foto's	~
Mor 2.4c	Doorsnede A-A en B-B (1:100)	Twee doorsnedes met snijlijn-aanduiding op plattegrond	V
Bbl 2.3	Dakplattegrond met dakvlakken + nok/goot-hoogtes	3DBAG LoD 2.2 dakvlakken + gootdetails	V
Mor 2.5	Tekeningen nieuwe situatie (alleen bij wijziging)	Wijziging in scene: uitbouw/dakkapel/bijgebouw aanwezig	V
Mor 2.7	Materialenstaat met RAL-codes en leverancier	Generieke M1-M4 codes aanwezig; specifieke RAL/leverancier door	~
Welstand	Foto's bestaande situatie (4 gevels)	Upload gevel foto's voor welstand-bijlage aanvraag invullen	X
Drawmit	IFC 4.3 voor handover bouwkundige/constructeur	IFC4X3 STEP-text bijgeleverd	V
Mor 4.4	Omgevingsdialoog (Omgevingswet 2024)	Door aanvrager zelf te documenteren — informeer burenen, eventueel inspraakmogelijkheid	X

Samenvatting in 1 oogopslag

Baldershof 1, 5306CC Brakel

BAG 0297100000000205 · bouwjaar 1988 · Zaltbommel

Compleetheid

0/100

Bbl-conformiteit

VOLDOET

Risico's gevonden

1

Vergunningvrij?

GECHECKT

Sterke punten van deze aanvraag

(nog te verzamelen — upload meer bestanden via /intake)

Aandachtspunten

LET OP: Risico-overzicht: archeologie/overstroming/fundering/Natura2000 (zie risico-pagina)

Volgende stap

Volgende: Upload een plattegrond-scan (PDF/JPG) van de begane grond

Waarom: Zonder kamerindeling is plattegrond niet meer dan een omtreklijn

Indien-procedure — Zaltbommel

Baldershof 1, 5306CC Brakel

Online indienen via:

<https://www.omgevingsloket.nl>

Telefoon	0418-681681
Email	info@zaltbommel.nl
Bezoekadres	Hogeweg 11, 5301 LB Zaltbommel

Tips voor deze gemeente:

- Conceptverzoek vóór formele aanvraag — gratis check op haalbaarheid
- Via Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) voor brandveiligheid + bodem
- Welstand Mooi Bommelerwaard adviseert voor aanvragen in stadsgezicht

Algemene indien-volgorde:

1. Open <https://www.omgevingsloket.nl> en log in (DigiD voor particulieren, eHerkenning voor bedrijven)
2. Maak nieuwe omgevingsvergunning-aanvraag, kies activiteit (bouwen / monumenten / kappen)
3. Upload de PDF uit dit pakket als 'tekeningenpakket' bijlage
4. Vul aanvraagformulier in met BAG-pand-ID + perceelnummer (zie pakket-voorblad)
5. Wacht op ontvangstbevestiging — gewone procedure 8 weken, uitgebreid 26 weken