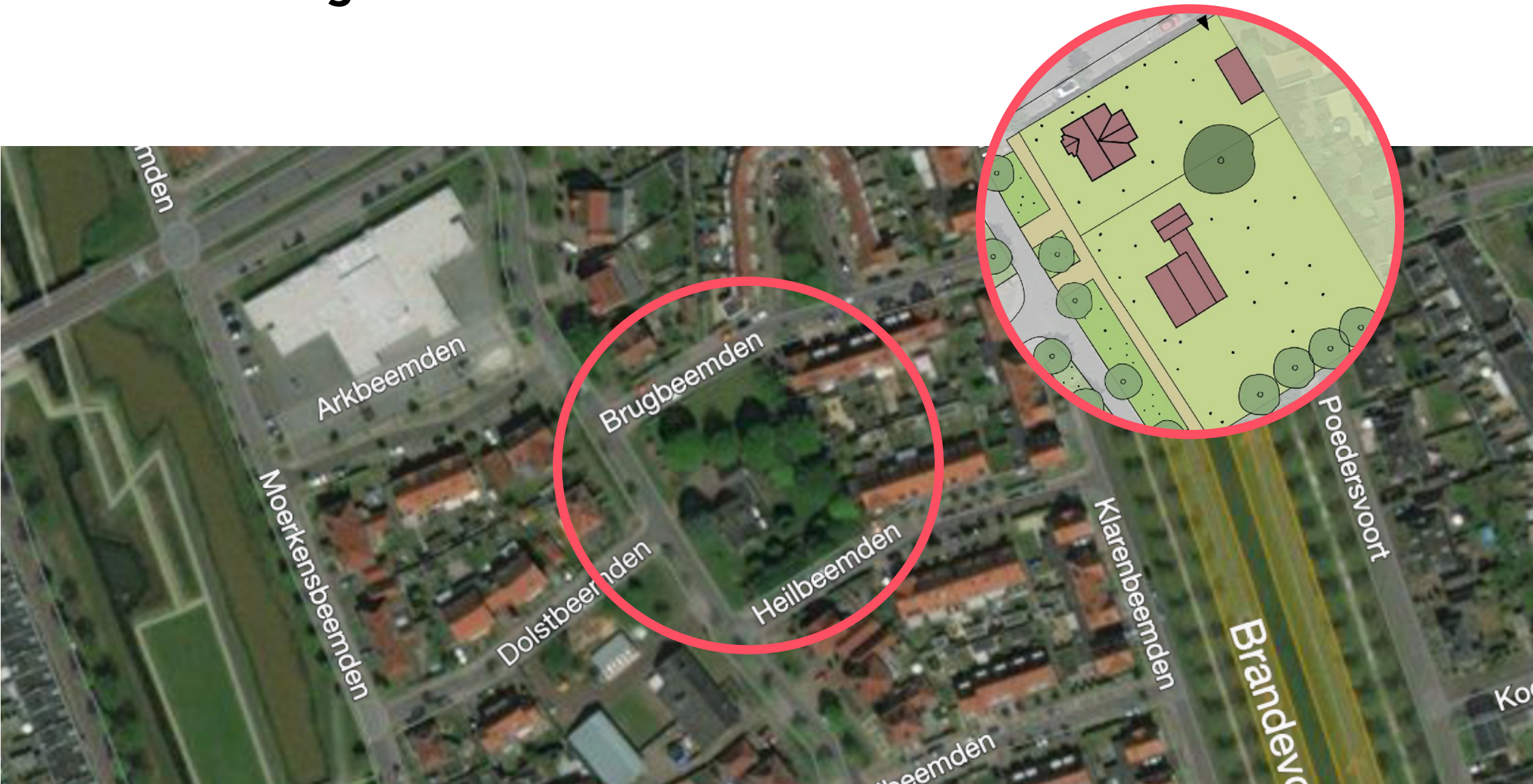


Verkavelingsschets



Oud Brandevoort 11, Deelgebied Brand, Brandevoort-Helmond

Stedenbouwkundige situatie

Het perceel Oud Brandevoort 11 ligt in het deelgebied Brand in de wijk Brandevoort. Oud Brandevoort is van oorsprong een landweg. Deze oude landweg met daaraan enkele bestaande percelen, is opgenomen in de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

Oud Brandevoort heeft zijn landelijke karakteristiek met brede grasbermen, duidelijke bomenrijen en greppels behouden. Aan deze buurtweg zijn inmiddels vrijstaande woningen met een individuele uitstraling gebouwd. De woningen onderscheiden zich door een losse luchtige opzet van de gevels. Dit ontstaat door toevoegingen aan de hoofdbouwmassa en het openwerken van de hoofdbouwmassa. De goothoogte ligt tussen 4.50 en 6.00 meter.

Oud Brandevoort 11 is één van de bestaande percelen die is opgenomen in de ontwikkeling van Brand. Het perceel is ongeveer 2.370 m² groot. Er staat een vrijstaande woning met garage op. De woning bestaat uit één bouwlaag met daarop een kap. De goothoogte is lager dan 4.50 meter. Het pand zelf heeft geen karakteristieke waarde. Het perceel is verder ingericht als tuin. Langs het zijerf aan de Heilbeemden begrenst een bomenrij het perceel.

Het perceel doorbreekt het profiel van de laan Oud Brandevoort. De voortuin loopt door tot een smalle berm en grenst zo vrijwel direct aan de rijbaan. De bomenrij, greppel en het trottoir zijn hier onderbroken.

Tegenover Oud Brandevoort 11 is nog een bestaand perceel geïntegreerd in het masterplan Brandevoort. Hierop staat een hoeve die karakteristiek is voor de oude landweg.



Impressie huidige situatie



Oud Brandevoort 11



Oud Brandevoort 11



Profiel Oud Brandevoort met bermen, greppels en bomenrijen



Profiel Oud Brandevoort onderbroken ter hoogte van nr 11



Erfafscheiding bomenrij Heilbeemden

Uitgangspunten verkavelingsschets

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Landelijke karakteristieke profiel van de buurtweg Oud Brandevoort continueren:

- Grasbermen, bomenrijen en greppels voortzetten
- Trottoir voortzetten
- Op aanliggende percelen staan vrijstaande woningen met individuele uitstraling
- De hoofdbouw (woning) ligt minimaal 5 meter uit de perceelsgrens die grenst aan de openbare ruimte en 3 meter uit de overige perceelsgrenzen.
- Bijgebouwen worden in principe 4 meter achter de voorgevel van de hoofdbouwmassa geplaatst. Indien het bijgebouw een vrijliggende garage betreft (bv op een hoekkavel) dient er rekening gehouden te worden met een opstelstrook voor een auto van 6 meter lengte.
- Bijgebouwen worden minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens en achtergrens gebouwd.
- De goothoogte langs buurtwegen ligt tussen 4.50 en 6.00 meter
- Gezien de grootte, en met name de diepte, van de nieuwe kavel (ca 19 m bij 37 m) wordt voorgesteld om de garage van het hoekperceel achter op het erf te situeren en te ontsluiten via de Brugbeemden. Ook kan de nieuwe kavel een directe ontsluiting via Oud Brandevoort krijgen.
- Voor alle woningen geldt dat de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein moet plaatsvinden. Dit betekent dat er minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

Architectonische uitgangspunten

De richtlijnen die voor de architectuur van Brand zijn opgesteld, staan in de brochure ***“De architectuur van Brandevoort, Brand”***.

Om het gewenste dorpse karakter voor de wijk Brandevoort te realiseren en ervoor te zorgen dat de nieuwe wijk één harmonieus geheel wordt, is gekozen voor ‘Brabants Classicisme’ als basis stijl voor de wijk Brandevoort. Binnen het Brabants classicisme is alle ruimte voor variatie. Deze is per buurt anders gedefinieerd zodat de diverse buurten een eigen karakteristiek en sfeer krijgen en toch een samenhangend geheel vormen.

Inmiddels zijn bijna alle kavels aan Oud Brandevoort gerealiseerd. De vrijstaande woningen in de directe omgeving van de bouwlocatie, zijn goede referentiebeelden.

Massa opbouw

- De hoofdmassa bestaat uit een individuele statige volume.
- Staande raampartijen benadrukken het statige karakter.
- Toepassen van schuine daken.
- Losse, luchtige opzet van de gevels door toevoegingen aan en openwerken van de hoofdmassa (denk aan veranda, erker, serre, expressieve entree, loggia).
- Deze luchtige toevoegingen kunnen in een margezone van 1,50 tot 2,00 m diepte voor de voorgevel geplaatst worden
- Duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes.

- Elke woning kent eigen individualiteit en is alzijdig ontworpen.
- Garages zoveel mogelijk naar achteren plaatsen om wandwerking d.m.v. bebouwing aan Oud Brandevoort te voorkomen.
- Speciale hoekoplossingen zorgen ervoor dat alle zijden van een woonblok even interessant zijn.

Stijlkenmerken

- Ten aanzien van de hoofdmassa worden stijlkenmerken van het Brabants classicisme toegepast met nadruk op eenvoud en harmonie, dat betekent dat er beperkingen zijn in materiaalgebruik en kleur. Daarin mag niet teveel variatie zijn.
- Eenvoud komt tot uitdrukking in versiering van de gevels.
- Versiering is gewenst, maar moet een rustig beeld opleveren.
- Aandacht voor raam- en deuromlijsting, gootlijsten en plinten.
- Toepassen van 'goede' verhoudingen in volumeverschillen tussen hoofd- en bijgebouwen.
- Toepassen van 'goede' verhoudingen tussen ramen, deuren, daken, detailleringen en gevels, ten opzichte van elkaar.
- Detaillering van toevoegingen aan de hoofdmassa, in de vorm van serres, erkers, veranda's en loggia's, zorgen voor een open en luchtige uitstraling met allure.

Hoekoplossingen

- Hoekoplossingen krijgen bijzondere aandacht.
- Hoekbebouwing vormt een harmoniërend element in beide straten.
- Tegelijk streven naar maximale gebruiksmogelijkheid van de achtertuin door de hoekwoning aan één straatzijde 1,00 à 1,50 meter voor de normale rooilijn te plaatsen. Aan deze zijde is dan geen plaats meer voor de margezone voor serres en veranda's.
- Aan de andere straatzijde, om de hoek, wordt juist een grotere margezone voor de luchtige aanbouwen toegestaan tot 3,00 meter voor de voorgevel.
- Het is ook mogelijk aan beide zijden de bestaande rooilijnen aan te houden en zo aan beide zijden een grotere margezone te benutten. Hierdoor is de bouw van bijvoorbeeld een grote serre op de hoek mogelijk.
- Er mag geen garage worden gebouwd op de hoek.

Dakvormen

- Alle daken hebben een schilddak of zadeldak.
- Zowel langskappen als dwarskappen zijn toegestaan.
- Langskappen hebben een hellingshoek van 45°.
- Dwarskappen hebben een hellingshoek tussen 45° en 55°.

- Bij hoekbebouwing moet de nokrichting zodanig gekozen worden dat beide straatrichtingen begeleid worden. Dit kan door de nokrichting te draaien of door een alzijdige kap toe te passen.
- Secundaire volumes zoals serres, erkers, veranda's of kleinere vleugels worden in principe uitgevoerd met een plat dak.
- Grotere aanbouwen en vrijstaande secundaire volumes worden uitgevoerd met een schuin dak (kap) met een hellingshoek van 45°.
- Kopgevels geven een symmetrisch beeld. De kap heeft aan weerszijde van de nok dezelfde schuinite en lengte.
- Gootoverstek is minimaal 0,25 meter en maximaal 0,40 meter.
- Om loggia's mogelijk te maken is een grotere dakoverstek toegestaan.

Erfafscheiding aan de openbare ruimte

- Tuinen langs de openbare ruimte worden begrensd door houten tuinhedden met verticale spijlen op de erfgrans. Met uitzondering van opritten en entree's.
- De hedden gaan ook de hoek om waardoor ze de eenheid van een bouwblok benadrukken.
- De hoogte is 0,60 tot 0,80 meter.
- T.b.v. privacy kan op hoeken naast de houten hedden een haag geplant worden, wanneer het om begrenzing van de achtertuin gaat. Maximale hoogte is 2 m.
- Streekeigen plantensoorten zijn gewenst.

Parkeren

- Garages en carports worden teruggelegd van de rooilijn gesitueerd.
- De vormgeving wordt afgestemd op de architectuur van de hoofdmassa van de woning.
- In het geval dat de garage tegen de garage van de bureen wordt gebouwd geldt dat deze als één geheel wordt vormgegeven. Dit betekent goede afstemming qua positie en architectonische vormgeving.

Materialen en kleuren

- Basis bouw materiaal is een middenheldere rode baksteen. De stenen hebben natuurlijke kleurnuances.
- Licht voegwerk.
- Ornamenten in de gevels zijn van baksteen, natuursteen of beton.
- Plinten hebben altijd een grijze kleur.
- Toevoegingen aan de hoofdmassa zoals veranda's, serres, erkers of expressieve entree's zijn van hout. Toegestane kleuren zijn wit, lichtgrijs of roomwit/crème.
- Kozijnen zijn van hout. Aan de zichtzijde hebben ze een dikte van 9 cm. Toegestane kleuren zijn wit, lichtgrijs of roomwit/crème.
- Ramen zijn wit.
- Deuren zijn donker geschilderd.
- Kroonlijsten zijn wit of lichtgrijs

Bron: Brochure de Architectuur van Brandevoort, Brand

<https://www.helmond.nl/Media%20Helmond.nl/Documenten%20Helmond/Bewoners/Bouwen/Bouwkavels/bijlage%20interactieve%20bouwkavel/Architectuur%20brochure%20brand.pdf>

REGELS BEELDKWALITEIT

	Regels	Materiaal/keur/afmetingen	Bijzonderheden
Massa	De voorgevel kent een zone van 1,50 tot 2,00 meter die ingevuld wordt met een veranda, serre, erker of expressieve entreepartij Logia's mogelijk binnen de hoofdmasa		Er gelden speciale regels voor hoek-oplossingen
Gevels	Horizontale en verticale assen in het gevelvlak Horizontaal minimaal een driedeling: Basement Middendeel Kroonlijst + kap Hoofdzakelijk verticale gevelopeningen	Min 0,50 meter tot max 1e verd.	
Daken	Overstek alleen d.m.v. goot te maken Dak doorzetten over loggia toegestaan	Oranje pan	Langskappen 45° dwarskappen 45° tot 55°
Bijgebouwen	In principe plat dak Vrijstaande bijgebouwen en grote aanbouwen hebben een kap		dakhelling 45°
Erfafscheidingen	Langs buurt- en woonstraten houten tuinhekken Langs zijtuinen combinatie met hagen	Hoogte: max. 0,60 tot 0,80 mtr. Hoogte: max. 2,00 mtr.	
Materiaalgebruik			
Gevels	Basismateriaal	Baksteen	
	Toegevoegd materiaal	Hout	
Erfafscheidingen		hout evt. in combinatie met haag	
Kleurgebruik			
Gevels	Baksteen	Rood in ruime sortering van nuances	Per woning-eenheid is 1 (basis)kleur dominant
	Hout	Wit, lichtgrijs roomwit/crème middengrijs	
Plint		Oranje	
Dakvlakken		Wit, lichtgrijs roomwit/crème	
Erfafscheidingen			

Bron: Brochure de Architectuur van Brandevoort, Brand

Brandevoort: soorten geschikt als haag/ erfafscheiding.

- + streekeigen soorten die passen bij Brandevoort: *Acer campestre*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Ligustrum vulgare*.
- + *Fagus sylvatica* en *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens' hebben wintergroene eigenschappen
- + ook soorten als *Crataegus monogyna* (meidoorn) en *Ilex aquifolium* (hulst) zijn in principe mogelijk
- + coniferen zoals *Taxus* en *Thuja* zijn niet wenselijk
- + alle streekeigen soorten kunnen ook worden gebruikt in een gemengde haag

<i>Acer campestre</i> (veldeesdoorn)	<i>Fagus sylvatica</i> (gewone beuk)	<i>Carpinus betulus</i> (haagbeuk)	<i>Ligustrum vulgare</i> (liguster)
			
			

Gemeente Helmond SB/ROV/SL/WH 03/2007

Stedenbouwkundige Verkavelingsschets

De kavel Oud Brandevoort 11 wordt opgedeeld in 2 kavels. De bestaande woning blijft behouden met circa tweederde van de oorspronkelijke kavel. Het noordelijk deel van de kavel wordt afgesplitst en vormt zo een nieuw bouwperceel van circa 19 m bij 37 m. Op de afgesplitste kavel wordt een vrijstaande woning gebouwd. Deze woning moet worden vormgegeven conform de architectonische uitgangspunten voor een hoekoplossing. Vergeleken met andere kavels voor vrijstaande woningen in Brand, zijn de 2 kavels relatief diep. Hierdoor kan de garage van de hoekkavel, achter op het perceel gesitueerd worden. Deze wordt ontsloten via Brugbeemden, een zijstraat van Oud Brandevoort. Ook wordt het erf rechtstreeks toegankelijk gemaakt via Oud Brandevoort. De bestaande woning behoudt een toegang voor auto's via Oud Brandevoort.

Een strook grond van ca 215 m², aan de voorzijde van het perceel nr 11, wordt verkocht aan de gemeente zodat het profiel van Oud Brandevoort met groene bermen, bomen, greppels en trottoir doorgezet kan worden.

De woningen, bijgebouwen en erfafscheidingen worden ontworpen volgens de richtlijnen uit de brochure Architectuur van Brandevoort, Brand en het beeldkwaliteitsplan.





Ir Liesbeth Messing stedenbouwkundige

06 16306832 Lmessing@live.nl Vincent Cleerdinlaan 15 5582 EJ Waalre

Verkavelingsschets

Oud Brandevoort 11, Deelgebied Brand, Brandevoort-Helmond

23 juli 2020