

Stedenbouwkundige en architectonische toelichting

Stedenbouwkundige opzet van Brand Zuid

De bouw van de eerste fase Brandevoort is nagenoeg afgerond. De buiten Schutsboom is gereed en voor de buitens Brand en Stepekolk is het merendeel van de woningen gereed.

Momenteel kunnen er zowel vrijstaande als half vrijstaande woningen in het zuidelijkste deel van de buiten Brand worden gebouwd.

Voor 'Brand-woningen' geldt dat de hoofdbouwmassa bestaat uit een individueel statig volume, vergelijkbaar met die in Schutsboom. De woningen in Brand onderscheiden zich door een meer losse, luchtige opzet van de gevels. Dit wordt mogelijk gemaakt door toevoegingen aan de hoofdbouwmassa en het openwerken van de hoofdbouwmassa.

De omgeving

De kavels zijn gelegen in het zuidelijkste deel van Brand, ten zuiden van de Voort en ten noorden van het sportpark Brandevoort. Aan de Hasselbeemden worden nog een aantal projectmatige woningen gerealiseerd. Ten zuiden van de Juttenbeemden zijn nog nieuwe woningen c.q. kavels in voorbereiding.

In het gebied Brand worden aan de randen statige woningen ontwikkeld met bij voorkeur een goothoogte van 6,00 meter, de woonstraatjes binnen het plangebied mogen een lagere goothoogte hebben.

Een aantal kavels is gelegen aan een oude landweg Brandevoort. Deze landweg is opgenomen als woonstraat met brede berm, bomen en sloten. De goothoogte van deze woningen bedraagt bij voorkeur tussen de 4,50 meter en 6,00 meter.

De bebouwing

De richtlijnen die voor de architectuur van Brand in het Beeldkwaliteitplan Brandevoort zijn opgesteld, zijn verwoord in de brochure "**De architectuur van Brandevoort, Brand**". Er zijn al vele woningen gerealiseerd in het woongebied Brand, referentiebeelden zijn in de directe omgeving van de bouwlocatie voorhanden. Het betreft hier kavels voor vrijstaande woningen en tweekappers.

De bouwmogelijkheden worden mede bepaald door de afmetingen en ligging van de kavel, de volgende principe uitgangspunten gelden voor alle kavels:

- 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.
- Voor hoekoplossingen en plaatsing van de hoofdbouwmassa, bijgebouwen en de regels met betrekking tot de erfafscheidingen wordt verwezen naar de folder "**de architectuur van Brandevoort, Brand**".
- Inritten zijn in principe vrij, daar waar in verband met het straatprofiel of te handhaven bomen geen inrit mogelijk is staat dit op de kavelkaart aangegeven.
- De profielindeling kan op onderdelen nog worden gewijzigd, mede afhankelijk van de situering van de woningen.
- Het perceel mag voor maximaal 40% worden bebouwd.
- 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.

De erfafscheidingen

Brandevoort kent een eigen stijl met een karakteristieke architectuur. De sfeer en uitstraling van Brandevoort worden niet alleen bepaald door de woningen en de aankleding van de openbare ruimte. Juist de inrichting van de privéterreinen die grenzen aan de openbare ruimte, bepaalt voor een groot deel het gezicht van de wijk. Daarbij spelen erfafscheidingen een belangrijke rol. Afspraken over erfafscheiding maken het mogelijk om een samenhangend straatbeeld te creëren.

In aansluiting op de veelvuldige toepassing van houten veranda's en serres worden tuinen in Brand begrensd door houten tuinhekken (met verticale spijlen) op de erfgrans. Dit geldt voor de gehele lengte langs de openbare ruimte met uitzondering van opritten en entrees. Van belang is dat deze hekken de hoek omgaan, waardoor ze de eenheid van een bouwblok benadrukken. De hoogte van de houten hekken is 0,60 tot 0,80 meter.



Ten behoeve van de privacy kan op de hoeken naast deze houten hekken een haag worden geplaatst, voor zover het de begrenzing van de achtertuin betreft. Hierbij geldt een maximale hoogte van 2,00 meter. Er dient rekening te worden gehouden met voldoende ruimte voor de uitgroei van de haag in de breedte. Dit betekent dat de haag op $\pm 0,40$ meter binnen de erfgrans dient te worden geplant. Andere vormen van erfafscheiding zijn, grenzend aan de openbare ruimte, niet toegestaan.

Brandevoort: soorten geeigend 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

Acer campestre
(veldesdoorn)



Fagus sylvatica
(gewone beuk)



Carpinus betulus
(haagbeuk)



Ligustrum vulgare
(liguster)



Specifieke kenmerken / bijzonderheden per kavel

Kavel BR52

Deze kavel mag net als de hoekkavels tot op 3,5 meter uit de erfgrans gebouwd worden.

Kavels BR60A-BR60B, BR70-BR71:

Op deze kavels kan een half vrijstaande woning gerealiseerd worden. De woningen op kavel BR70-BR71 worden voor de auto ontsloten vanaf de Brandevoort en de Drie Eikenbeemden.

Het is mogelijk om deze kavels samen te voegen voor de realisatie van een vrijstaand woonhuis.

Kavels BR71 t/m BR74:

Deze kavels worden ontsloten vanaf de Brandevoort, een straat met brede berm, sloten en bestaande bomen. De inrit voor een woning mag niet ten koste gaan van een bestaande boom.

Kavels BR84, BR85 en BR86:

Kavel BR85 wordt ontsloten vanaf de Brandevoort. De inrit voor de woning mag niet ten koste gaan van een bestaande boom.

Kavel BR84 wordt ontsloten vanaf de Engelenbeemden, tenzij dit een gecombineerde inrit wordt met kavel BR85, dan mag deze kavel ook ontsloten worden vanaf de Brandevoort.

Kavel BR86 wordt ontsloten vanaf de Juttenbeemden.



**** Deze stedenbouwkundige en architectonische toelichting is ter informatie er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ****