

Stedenbouwkundige en architectonische toelichting (09-06-2016)

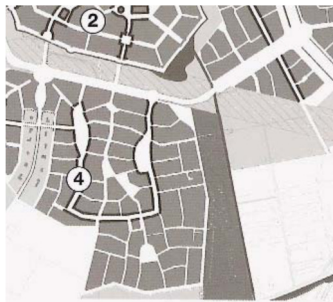
Stedenbouwkundige opzet van Stepekolk.

Stepekolk is ten zuiden van de Veste gelegen en vormt de overgang van het cultuurhistorisch agrarisch landschap naar de stedelijke bebouwing in het hart van Brandevoort. Stepekolk II zal integraal onderdeel uitmaken van buiten Stepekolk. De bestaande landweg Stepekolksehoeve (voorheen Stepekolk) markeert de grens tussen de buitens Hazenwinkel en Stepekolk. In dit overgangsgebied zijn langs de landweg grote kavels gesitueerd met vrijstaande woningen.

De bestaande Doornweg vormt de zuidgrens van Stepekolk II.

De noordelijke buurtrand begrenst een brede openbare de groenzone als overgang naar de Veste. Net als in de rest van Brandevoort zijn de voorgevels van de losse en/of gesloten bebouwing op de openbare ruimte en de groenzone gericht.

In Stepekolk II wordt de centrale buurtweg voortgezet en sluit in het noordwestpunt van de buurt met een rotonde aan op de Voort (wijkontsluiting). Hoekverdraaiingen en krommingen in het stratenpatroon zorgen voor wisselende perspectieven en voor geleding in de openbare ruimte.



De Voort.

De Voort is onderdeel van de lusvormige hoofdontsluiting van Brandevoort. In de architectuur wordt dat geaccentueerd door geschakelde herenhuizen die projectmatig ontwikkeld zullen worden. Maatgevend is daarbij de goothoogte. De goothoogte van de woningen aan de Voort is overwegend 6 meter.

Interne ontsluitingsweg.

De interne ontsluitingsweg is ringvormig en wordt begeleid met vrijstaande woningen, korte rijtjes en tweekappers. Deze centrale buurtweg wordt gekenmerkt door brede bermen met bomen en een greppel. Deze wordt zo min mogelijk door uitritten doorsneden. Aan de ringweg, centraal in Stepekolk II ligt een plantsoen.

De goothoogte van de woningen aan de interne ontsluitingsweg ligt tussen de 4,50 en 5,50 meter.

De Raaphoeve als onderdeel van een doorgaande langzaam verkeersverbinding heeft een asymmetrisch profiel met aan de zuidzijde een bredere groenstrook. De woningen aan de zuidzijde van deze straat hebben ook een goothoogte tussen 4,50 en 5,50 meter.

Woonstraten.

De overige straatjes en pleintjes hebben een rustige en intieme sfeer met lagere woningen, waarvan de massaopbouw is geïnspireerd op de Brabantse boerderijen. Aan de woonstraten zijn het meest vrijstaande woningen en tweekappers aan te treffen, soms ook enkele korte rijtjes. De goothoogte van deze woningen ligt tussen de 2,40 en 3,50 meter. Dit geldt ook voor woningen langs de west- en zuidrand van Stepekolk II.

Bijzondere functies.

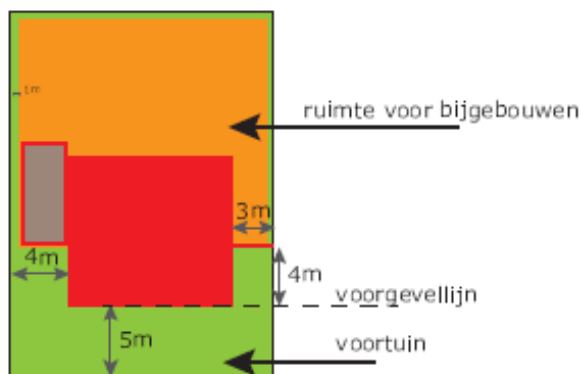
In deze woonbuurt worden niet alleen woningen gebouwd. In de noordoost hoek van het plan Stepekolk is een tijdelijke voorziening gerealiseerd met een basisschool, buitenschoolse opvang en kinderopvang.

De bebouwing

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

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 voor- en achterperceelsgrens en 3 meter uit de overige perceelsgrenzen, tenzij anders is aangegeven.
- Bijgebouwen worden 4 meter achter de voorgevel van de hoofdbouwmassa geplaatst.
- Voor hoekoplossingen kan wat betreft de plaatsing van de hoofdbouwmassa en bijgebouwen verwezen worden naar de folder "De architectuur van Brandevoort, Stepekolk".
- 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. Hiervoor moeten er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. (Indien twee auto's voor elkaar parkeren is de afmeting van de oprit 11 m diep en 3 m breed. Indien twee auto's naast elkaar parkeren is de afmeting van de oprit 6 m diep en 4,5 m breed. De inrit vanaf de openbare weg kan in het laatste geval smaller zijn dan de breedte van de parkeerplaatsen.)



Kavel met bouwmogelijkheden

In de eerder genoemde brochure ("de Architectuur van Brandevoort, Stepekolk") staan de randvoorwaarden voor de erfafscheidingen, grenzend aan de openbare ruimte omschreven. Voor hoekkavels (met twee voorgevels) mag daar waar de achtertuin grenst aan de openbare ruimte een gaashekwerk vanaf de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 meter hoog zijn. Dit gaashekwerk staat achter een te planten haag, zodat in de toekomst alleen de haag onderdeel is van het straatbeeld.

Specifieke kenmerken / bijzonderheden per kavel:

Hoekkavels (die nog te koop zijn:) S45, S51, S62, S64, S67, S68, S74 en S76

- Bij alle hoekkavels is het mogelijk om een of twee rooilijn(en) te verplaatsen van 5 meter naar 3,5 meter. De positie van de garage en de voordeur mag, afhankelijk van het ontwerp in een van de twee straten gesitueerd worden.
- Kavel S50, S51 en S59 worden stedenbouwkundig gezien als een hoekkavel echter grenzen ze aan een parkeerplaats waarbij het perceel maar aan 1 zijde ontsloten kan worden. De verplaatsing van de rooilijn naar 3,5 meter is wel mogelijk.

Kavels S37 en S38

Bij de kavels S37 en S38, (gelegen aan de Palsehoeve) is het mogelijk om de voorgevelrooilijn te verplaatsen van 5 meter naar 3 meter.

Kavels S56 t/m S58 & S62 tot en met S64

Deze kavels liggen aan de interne ontsluitingsweg en daar is een goothoogte van 4,5 tot 5,5 meter verplicht.

Kavel S62 tot en met S64 worden verkocht via collectief particulier opdrachtgeverschap. (CPO Iedereen kan Bouwen.)

De overige kavels in dit deelplan hebben een goothoogte van 2,40 en 3,50 meter.

Kavels S44A & S44B, S57 & S58 en S63A & S63B

Op deze kavels staan half vrijstaande woningen gepland. Het samenvoegen van twee kavels tot een kavel voor een vrijstaande woning behoort tot de mogelijkheden, de goothoogte blijft onveranderd.

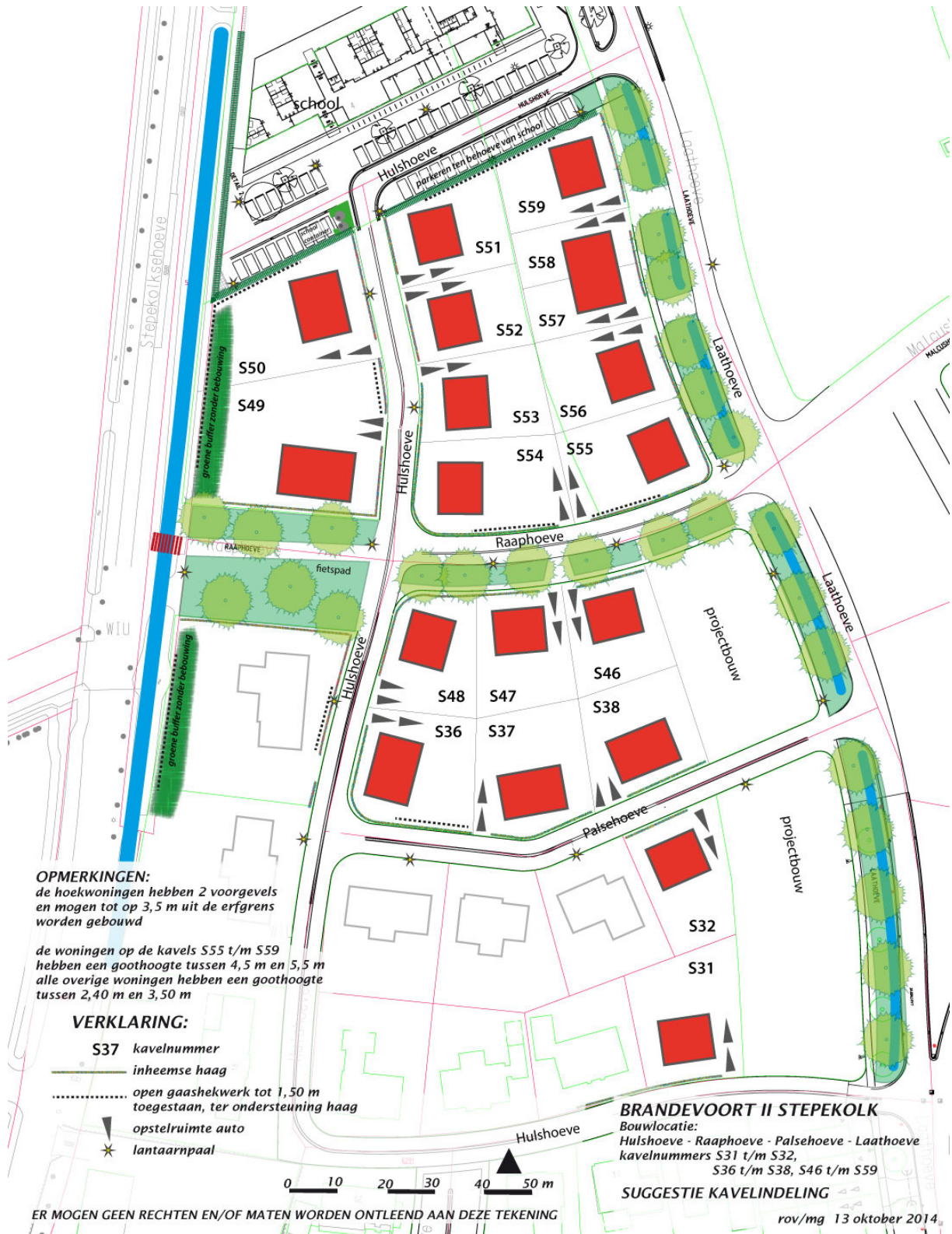
Haag bij kavels S50, S51 en S59

De kavels S50, S51 en S59 grenzen aan de parkeerplaats behorende bij de basisschool en kinderopvang. Op het bouwterrein is in het voorjaar van 2015 door de gemeente een haag geplaatst die voor een natuurlijke afscherming zorgt. Deze haag moet in stand worden gehouden en worden onderhouden door de bewoners van de kavel.

Voor de betreffende kavels is deze haag de tuinafscherming ten opzichte van de parkeerplaatsen. Deze haag mag ter plaatse van de 'achtertuin' uitgroeien tot een hoogte van 2,00 meter. Zoals ook op andere hoekkavels mag aan de binnenzijde een gaashekwerk van 1,50 meter worden geplaatst.

Kavels S77 en S78

Op deze kavels mogen (semi) bungalows worden gebouwd, waarbij de bijgebouwen in de grens mogen worden gebouwd.



Diverse kavels op tekening "suggestie kavelindeling" zijn reeds verkocht.



VERKLARING:
 43 kavelnummer
 — inheemse haag
 open gaashekwerk tot 1,50 m toegestaan, ter ondersteuning haag
 ▲ opstelruimte auto
 * lantaarnpaal

OPMERKINGEN:
 de hoekwoningen hebben 2 voorgevels en mogen tot op 3,5 m uit de erfrens worden gebouwd
 de woningen aan de Doornweg hebben een goothoogte tussen 2,40m en 3,50m

BRANDEVOORT STEPEKOLK

Bouwlocatie: Doornweg
 kavelnummers S3, S43 t/m S45, S60 + S61

Suggestie kavel indeling

S&B / ROV / MG / november 2015

ER MOGEN GEEN RECHTEN EN/OF MATEN WORDEN ONTLEEND AAN DEZE TEKENING



OPMERKINGEN:
 de hoekwoningen hebben 2 voorgevels en mogen tot op 3,5 m uit de erfrens worden gebouwd
 de woningen op de kavels S62 t/m S64 hebben een goothoogte tussen 4,5 m en 5,5 m alle overige woningen hebben een goothoogte tussen 2,40 m en 3,50 m

VERKLARING:
 S75 kavelnummer
 — inheemse haag
 open gaashekwerk tot 1,50 m toegestaan, ter ondersteuning haag
 ▲ opstelruimte auto
 * lantaarnpaal

BRANDEVOORT II STEPEKOLK

Bouwlocatie: Lobbenhoeve - Hoenshoeve - Malcushoeve
 kavelnummers S62 tot en met S78

SUGGESTIE KAVELINDELING

rov/mg 8 juni 2016

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