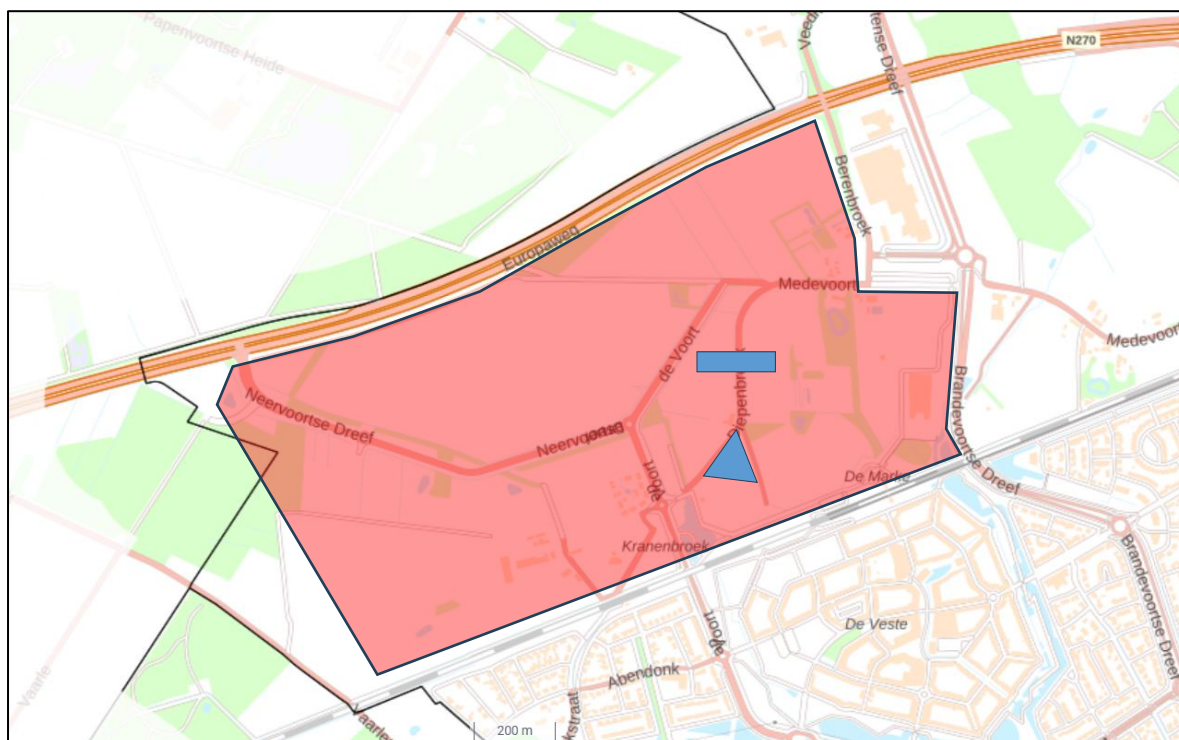
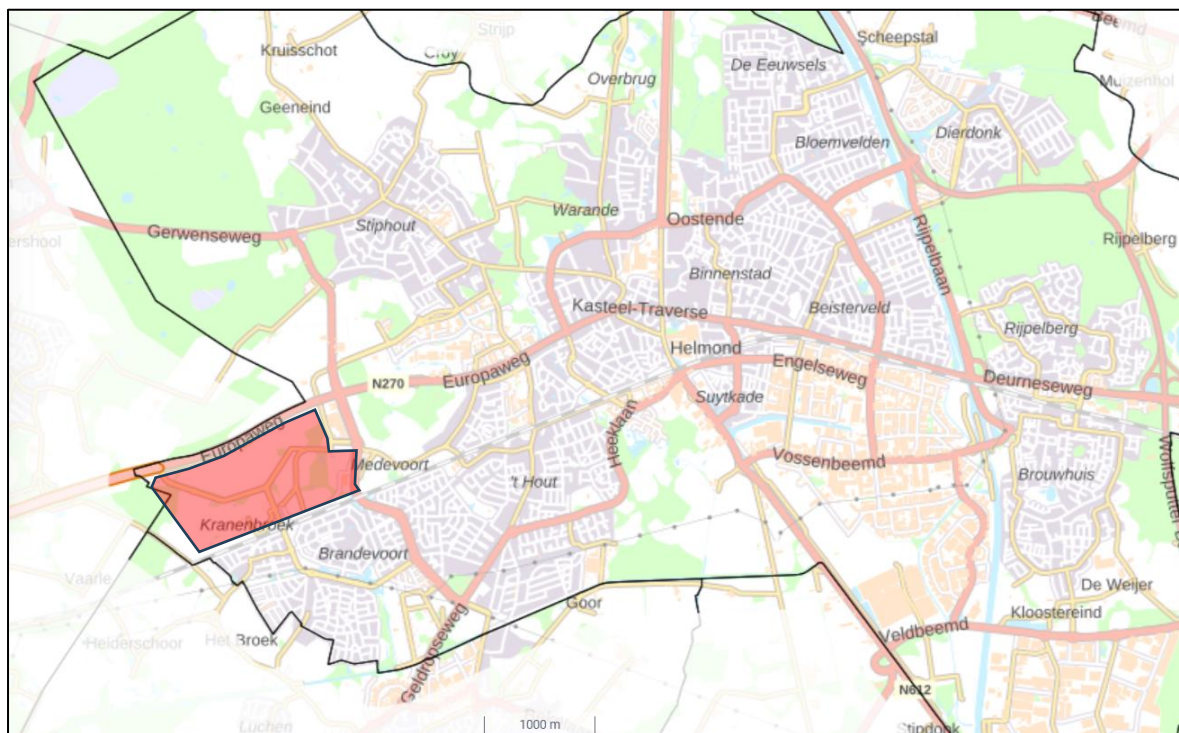


Stedenbouwkundige toelichting 40KaveLAB Kavel 15.3 (september 2025)

Nieuw Brandevoort

Het plangebied Nieuw Brandevoort is gelegen aan de noordzijde van station Brandevoort. Het gebied was de afgelopen jaren bekend onder de naam Brainport Smart District (BSD), maar gaat verder als Nieuw Brandevoort. Voor dit gebied wordt momenteel een nieuw omgevingsplan ontwikkeld.



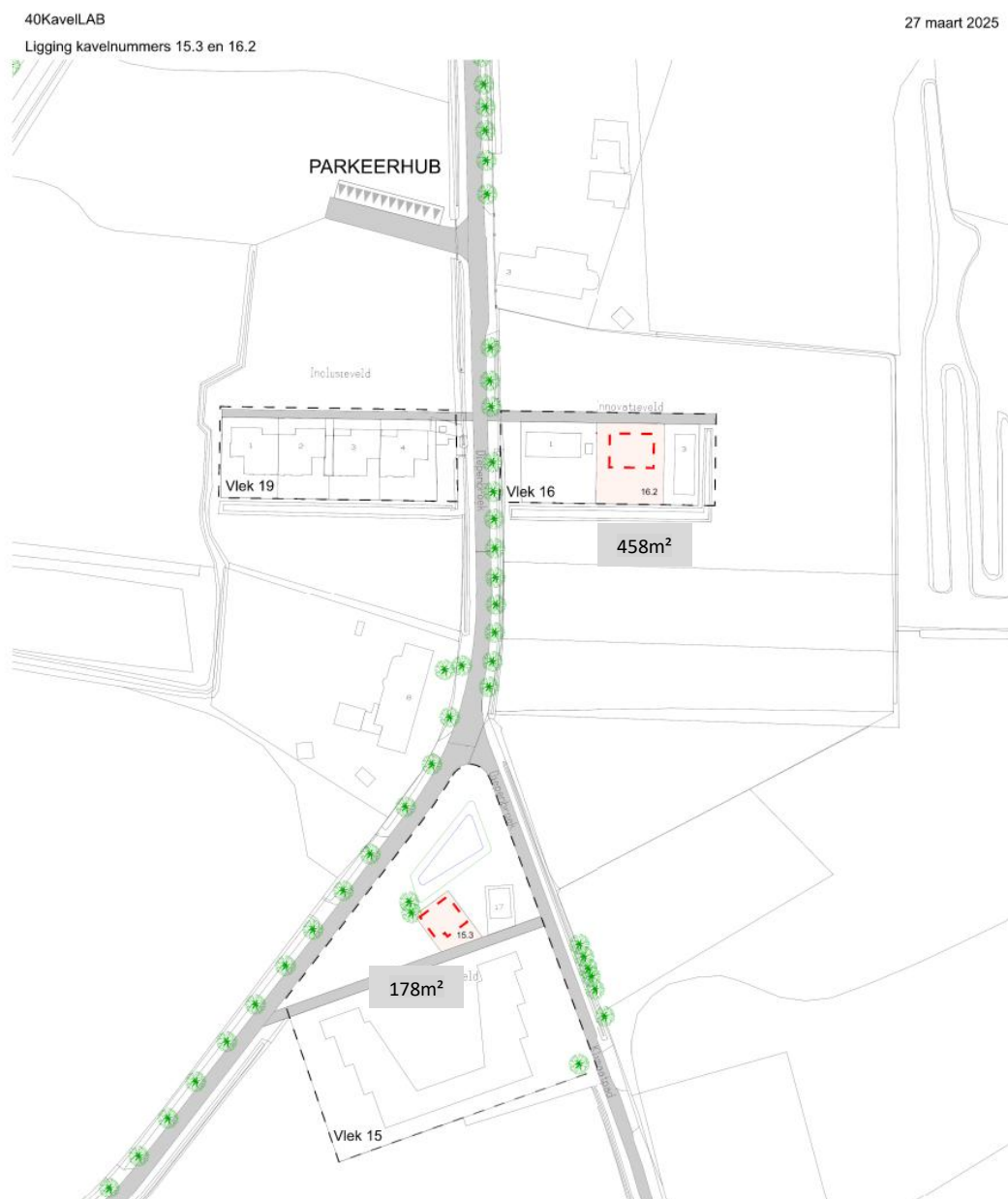
Gebied Nieuw Brandevoort Projectgebied 40KaveLAB

40KavelLAB, kavel 15.3 en 16.2

Het 40KavelLAB is een project dat in 2018 is opgestart als participatie pilot in het voormalige BSD-gebied en ligt aan de Diepenbroek, in het gebied tussen de Brandevoortse Dreef en De Voort. De eerste deelnemers van de pilot (de pioniers) hebben afgelopen jaren samen met onder meer de gemeente een traject doorlopen voor de ontwikkeling van hun woningen in het gebied. De eerste woningen zijn inmiddels gerealiseerd en 15 appartementen en 1 woning zijn momenteel in aanbouw. In totaal bestaat het project uit 24 woningen/appartementen.

De huidige woningen en appartementen binnen het 40KavelLAB zijn nog grotendeels gerealiseerd volgens de uitgangspunten en randvoorwaarden van BSD. Bij de uitgifte van de laatste kavels zoeken we, ondanks het feit dat de ontwikkeling van BSD niet meer doorgaat en de invulling van het gebied veel meer het karakter van een reguliere woningbouwontwikkeling zal krijgen, zoveel mogelijk aansluiting bij deze woningen in het 40KavelLAB. Hiervoor is de opgestelde Ruimtelijke Onderbouwing uit 2022 de basis. Binnen het 40KavelLAB zijn nog 2 kavels beschikbaar voor een vrijstaande woning; kavel 15.3 en kavel 16.2. Met de realisatie van deze laatste twee woningen wordt de invulling van het project 40KavelLAB afgerond.

De randvoorwaarden die gelden voor kavel 15.3 worden hierna toegelicht.



Vlek 15 – Creatieveld

Vlek 15 bestaat uit 3 bouwblokken. Binnen deze vlek zijn op kavel 15.1 op dit moment 15 appartementen in aanbouw en op kavel 15.2 is reeds een vrijstaande woning gerealiseerd. Kavel 15.3 is beschikbaar voor realisatie van een vrijstaande woning.

Kavel 15.1 CPO Buitengewoon, impressietekening - in aanbouw



Kavel 15.2 Particulier, gerealiseerd



Kavel 15.3 – 178 m² – Randvoorwaarden

De bouw mogelijkheden worden mede bepaald door de afmetingen en ligging van de kavel.



- Hoofdgebouwen worden opgericht binnen de aangeduide oranje bouwvlakken.
- Op de twee noordelijke kavels wordt per bouwvlak maximaal één woning opgericht.
- De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen niet meer dan op het verkavelingsplan is aangegeven - Kavel 15.3: De goot- en bouwhoogte op het noordwestelijke kavel bedragen maximaal respectievelijk 3,45 en 6,3 m.
- Binnen de gele vlakken zijn binnen een afstand van 4 meter uit de hoofdgebouwen uitbreidingen van het hoofdegebouw in één bouwlaag toegestaan.

Bouwvlakken

Bouwvlakken en maximale bouwhoogtes mogen worden in beperkte mate overschreden voor het aanbrengen van voorzieningen die bijdragen aan de ambitie duurzame woningen te bouwen. Te denken valt aan groene gevels of daken en zonnepanelen. Bouwvlakken mogen verder worden overschreden door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Goot- en bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogte wordt gemeten vanaf het afgewerkte aansluitende maaiveld. Deze peilhoogte wordt door de gemeente bepaald op het moment dat de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit wordt verleend.

Maximale bouwhoogtes mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Op basis van landelijke regelgeving zijn er ook vergunningsvrij nog mogelijkheden tot bebouwing.

Vergunning

Voor de realisatie van de woning moet een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit worden aangevraagd bij de gemeente via het omgevingsloket. Deze omgevingsvergunning wordt getoetst door de gemeente. Hierna wordt voor het plan een bouwmelding voor de technische bouwactiviteit opgesteld door een kwaliteitsborger. Een maand voordat gestart wordt met de bouw van de woning, wordt deze bouwmelding voor de technische bouwactiviteit getoetst door de gemeente, waarna gestart kan worden met de bouw.

Parkeren

Binnen het plangebied van het 40KaveLLAB mogen geen parkeerplaatsen worden aangelegd, ook niet op eigen terrein. Bewoners en bezoekers parkeren op centrale parkeerhubs aan de rand van de wijk. Voor woningen geldt een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per woning. Omdat in het gebied nog geen aanvullende voorzieningen aanwezig zijn, geldt tijdelijk een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per woning tot de eerste woningen in het gebied, buiten het 40KaveLLAB, zijn gerealiseerd.

B12 Akoestisch onderzoek omgevingsvergunning 40 KaveLLAB woningen BSD in Brandevoort – december 2021

Ten behoeve van de omgevingsvergunning 40KaveLLAB woningen in het bestemmingsplan BSD, is in 2021 een akoestisch onderzoek ingesteld in relatie tot het spoor en omliggende wegen. Het betreft woningen op 3 locaties: vlek 15, 16 en 19. Verdere maatregelen om de geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer en de spoorweg te reduceren of het vaststellen van hogere waarden voor de geluidbelasting zijn in het kader van de omgevingsvergunning niet noodzakelijk. De geluidwering van de gevels van woningen moet voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit. Dit onderzoek kunt u nalezen op de website

www.helmond.nl/40kavellab

Bodemonderzoek 40KaveLLAB

Het Bodemonderzoek uit januari 2022 geeft aan dat de kavels binnen het 40KaveLLAB geschikt zijn voor bebouwing met functie Wonen. Dit onderzoek kunt u nalezen op de website www.helmond.nl/40kavellab

Welstandscriteria

Inleiding Het ontwerp past binnen het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan en wordt getoetst aan de beeldkwaliteitseisen en de welstandsnota van de gemeente Helmond. Naast de welstandsnota worden gebiedseigen kenmerken en bestaande bebouwing of verleende vergunningen meegenomen in de ruimtelijke en esthetische afweging.

Stedenbouwkundige en Landschappelijke Inpassing De woning wordt zorgvuldig gepositioneerd om een samenhangend straatbeeld te creëren. De afstand tot aangrenzende bebouwing, de rooilijnen en de oriëntatie worden afgestemd op de omgeving. Natuurlijke aanplant, zoals hagen en bomen tussen de bebouwing, kan van invloed zijn op het advies.

Architectonische Uitgangspunten en Welstandscriteria De architectuur sluit aan bij de bestaande bebouwing of verleende vergunningen door een evenwichtige plaatsing op het perceel en een harmonieuze gevelcompositie. Er wordt gebruikgemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen, waarbij gevelindelingen en materiaalgebruik in balans zijn met de architectonische en omgevingskenmerken. Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in de afweging. Toepassingen zoals zonnepanelen en warmtesystemen dienen bij voorkeur integraal te worden meegenomen in het ontwerp.

Pioniersvereniging Wijk van de Toekomst

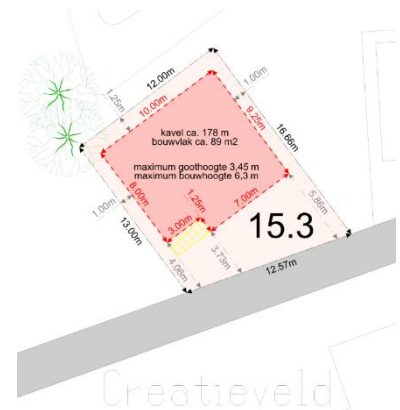
De huidige bewoners van de woningen binnen het 40KaveLAB hebben zich verenigd in de 'Pioniersvereniging Wijk van de Toekomst'. Het is een voorwaarde bij de verkoop van de kavel dat de toekomstige eigenaar van de kavel ook lid wordt van deze Pioniersvereniging. Samen dragen de leden van de vereniging zorg voor het gebied dat binnen het 40KaveLAB valt. Het bestuur van de vereniging is het eerste aanspreekpunt voor de gemeente namens de bewoners.

Huishoudelijk reglement

Door de pioniersvereniging is een huishoudelijk reglement opgesteld waarin onder meer afspraken zijn vastgelegd over de aanleg en het beheer en onderhoud van het (toekomstig) gemeenschappelijk terrein dat bij het 40KaveLAB hoort. Het huishoudelijk reglement is als bijlage toegevoegd aan de koopovereenkomst. Omdat het huishoudelijk reglement geheel is geschreven vanuit de oorspronkelijke BSD-plannen en deze geen doorgang hebben gekregen zal dit nog moeten worden herzien. Tussen gemeente en Pioniersvereniging is afgesproken dit in te vullen zodra er meer duidelijkheid is over de nieuwe plannen voor de toekomstige invulling van het gebied.

Bomen

Uitgangspunt is bestaande bomen handhaven die binnen het gebied van het 40KaveLAB vallen en op tekening staan. Direct naast kavel 15.3 staan 2 bestaande bomen.



Afvalinzameling

Voor afvalinzameling is het mogelijk een afvalcontainer aan te vragen bij de gemeente. Afval wordt opgehaald net zoals in de rest van Helmond. Containers kunnen voorlopig worden aangeboden op de gemeenschappelijke parkeerhub. De containers mogen alleen zichtbaar zijn op de afhaaldagen. De overige dagen moeten zij uit het zicht gesteld worden op eigen terrein.

Ook GFT, Plastic en papier wordt opgehaald volgens het reguliere ophaalschema. Meer informatie kunt u vinden op www.deafvalapp.nl (voor kavel 15.3 kunt u postcode 5707 DA, nr. 8 gebruiken)

Waterberging

Het is verplicht om voor ieder bouwplan een waterbergingsvoorziening voor regenwater te maken. Voor kavels groter dan 200m² moet de waterbergingstool ingevuld en toegevoegd worden aan de aanvraag van de omgevingsplanactiviteit. Voor kavels kleiner dan 200m² is het aanleveren vrijblijvend.

Om te berekenen hoeveel waterberging er op particulier terrein nodig is, is een online rekentool ontwikkeld voor bouwplannen. Hoe groener een bouwplan is, met bijvoorbeeld een groen dak en weinig verharding, hoe kleiner de waterbergingsopgave. Meer informatie kunt u nalezen op [Bouwplan? Zorg voor de opvang van het regenwater | Gemeente Helmond](#), [Folder waterberging](#). De rekentool is te vinden op: www.helmond.nl/rekentool-waterberging.