

De Bloemerd

Beeldkwaliteit

Gemeente Gemert-Bakel





PROJECT

De Bloemerd

Gemeente Gemert-Bakel

Projectnummer 32.50.05

OPDRACHTGEVER

Ontwikkelingsmaatschappij Vastgoed BV (Bouwbedrijf Raaijmakers)

Molenstraat 43

5421KD Gemert

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Peter Abels

T (026) 35 23 125

E arnhem@buro-sro.nl

DATUM

8 december 2014

INHOUD

Inleiding	5
Doel/opgave	5
Ligging	5
Huidige situatie	7
Planbeschrijving	9
Beeldkwaliteit	13
Stedenbouw	15
Architectuur	17
Erfintrichting	18
Inrichting openbaere ruimte	19



luchtfoto met ligging plangebied in de omgeving (bron: Bing Maps)

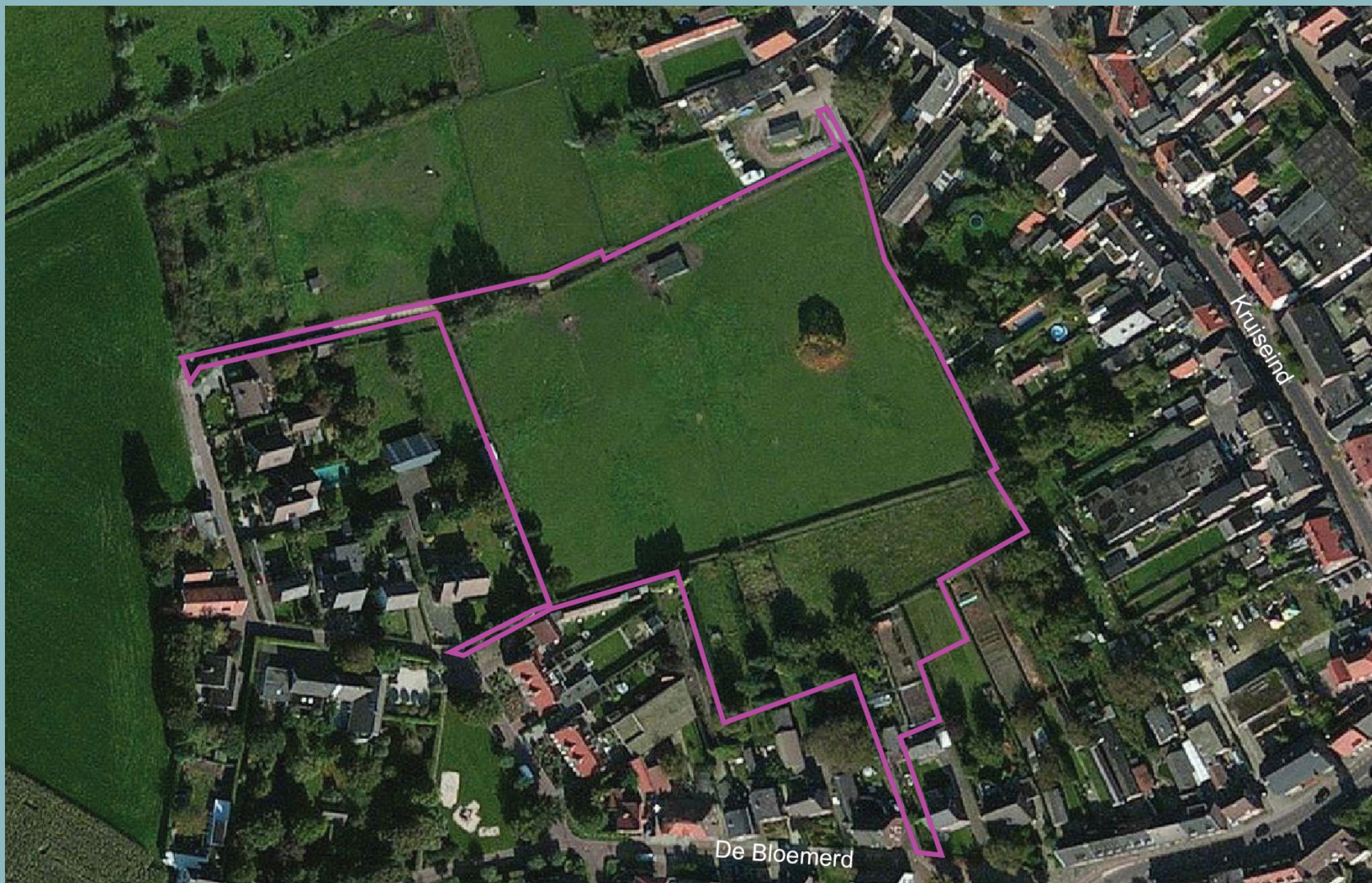
INLEIDING

Doel/opgave

Reeds enkele jaren heeft de gemeente Gemert-Bakel circa 1,5 hectare aan gronden in haar bezit, gelegen aan de noordwestzijde van de bebouwde kom van Gemert. Begin 2014 is met Ontwikkelingsmaatschappij Vastgoed BV (Bouwbedrijf Raaijmakers) een overeenkomst gesloten tot ontwikkeling van de locatie. Voorliggend document geeft inzicht in de beeldkwaliteit, zoals die is opgenomen in het Bestemmingsplan De Bloemerd.

Ligging

Het plangebied is gelegen aan de westkant van Gemert, daar waar de bebouwde kom aan het buitengebied grenst. Nevenstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



luchtfoto met plangebied (bron: Bing Maps)

HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich op een aantal percelen welke gelegen zijn achter de lintbebouwing van Kruseind en De Bloemerd. De luchtfoto geeft dit globaal aan.

De straat Kruseind is een historische doorgaande route vanuit de Gemertse dorpskern naar het buitengebied. De weg kent een typische bebouwingsstructuur van aaneengesloten (historische) lintbebouwing op relatief diepe en smalle kavels. De Bloemerd is oorspronkelijk een secundaire verbindingroute die op informele wijze bebouwd is geraakt met lintbebouwing. Ingesloten tussen de achtertuinen van beide bochtige straten ligt een onbebouwde ruimte welke in verbinding staat met het buitengebied. Deze ruimte kent momenteel een agrarisch gebruik als weiland. Door het gebied lopen diverse (zand)paden met een historische waarde. Deze achterpaden ontsloten in vroeger tijden de agrarische percelen en verbonden buurtschappen met elkaar. Tegenwoordig vervullen ze een functie als informele recreatieve routes door het buitengebied van Gemert. Deze paden worden gekenmerkt door het feit dat ze geflankeerd zijn door (meidoorn)hagen, hetgeen tezamen met de verkaveling een belangrijke bijdrage levert aan de cultuurhistorische waarde van het gebied.

De dorpsrand ter plaatse is divers. Het aanzicht vanaf de Kleikampen laat een dorpsrand zien, bestaande uit bebouwing met verschillende nokhoogtes en dakhellingen, een kerk, een agrarisch bedrijf en een oude molen. De voorkanten van de verschillende gebouwen staan telkens anders georiënteerd. De bebouwing wordt afgewisseld met volgroeide bomen en een haag. De open oksel van het plangebied wordt afgeschermd door deze haag.



Stedenbouwkundig plan De Bloemer (Bron: Raaijmakers - 17-09-2014)

PLANBESCHRIJVING

Het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor onderhavig bestemmingsplan, is gebaseerd op een ontwerpend onderzoek in de gebiedsvisie Gemert-West uit 2008. In deze gebiedsvisie wordt ingespeeld op de eerder genoemde hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de plek. Zo wordt er in deze visie belang aan gehecht dat de oude akkers (waar onderhavige locatie een voorbeeld van is), als ruimtelijke eenheid herkenbaar moeten blijven. Dit zou betekenen dat de akkers zelf 'open' blijven, met aan de randen bebouwing en/of beplanting. Bestaande houtwallen of doornstruiken kunnen behouden of ontwikkeld worden. Een andere ambitie welke de gebiedsvisie verwoordt, is het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. Dit betekent dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbepantingen gehandhaafd en versterkt moeten worden. Ook zou de nieuwe bebouwing moeten aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving.

Bovenstaande is vertaald in een stedenbouwkundig plan. Uitgegaan wordt van een centrale open en groene ruimte met bebouwing rondom. Deze centrale open ruimte, welke refereert aan de oude akker ter plaatse, staat in verbinding met het buitengebied middels zichtrelaties en verbindingen voor (langzaam)verkeer. In deze centrale groene ruimte komt een grote nieuwe boom en verder ook een groep kleinere bomen die refereren aan een boomgaard.

De aanwezige (zand)paden in en naast het plangebied blijven nadrukkelijk bestaan. De karakteristieke hagen horen bij deze zandpaden en maken daarom ook nadrukkelijk onderdeel uit van de onderlegger voor het plan.



De Koppelgang

Ten aanzien van de woningbouwtypologie wordt er enige flexibiliteit geboden, zodat er in de loop van de ontwikkeling van de wijk nog bijgestuurd kan worden indien de markt hierom vraagt. Het hiervoor afgebeelde stedenbouwkundig plan is dan ook één van de verschillende verkavelingen welke mogelijk zijn. Het ligt niet vast waar precies rijwoningen komen, waar beneden-boven-woningen komen, waar twee-onder-één-kap woningen komen of waar vrijstaande woningen komen. Al deze woningtypen zijn toegestaan (alleen voor de beneden-bovenwoningen is bepaald dat deze alleen aan de noord- en noordoostzijde van het plan zijn toegestaan). Wel ligt vast dat de goothoogte van elke woning niet hoger mag zijn dan 4,75 meter en dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 10,25 meter. Zo wordt zeker gesteld dat de nieuwe bebouwing zich goed voegt bij de omliggende bebouwing. Het maximum aantal woningen is 55.

Het plan wordt ontsloten via de weg De Bloemerd. Na binnenkomst in het plangebied wordt het verkeer rond geleid via een lusvormige ontsluitingsweg. Om bij calamiteiten een extra route te hebben voor de hulpdiensten wordt in de noordwesthoek een tweede ontsluitingsmogelijkheid aanwezig ter plaatse van de bestaande haagopening. Voor het dagelijkse verkeer krijgt deze geen functie. Het parkeren vindt deels plaats op eigen terrein, deels langs de weg in de vorm van haaks- of langs-parkeren en op een enkele plek op een parkeerterrein achter de bebouwing.



referentiebeelden woningen

BEELDKWALITEIT

De gewenste uitstraling van het hierboven beschreven plan omvat de richtlijnen voor de:

1. stedenbouwkundige opzet;
2. architectonische vormgeving van de bebouwing;
3. inrichting van de erven;
4. inrichting van het openbaar gebied.

Deze onderwerpen worden in de paragrafen hierna beschreven. Met een codering is aangegeven hoe het betreffende is geregeld en wat de status ervan is. De volgende coderingen zijn gebruikt:

- bp Bestemmingsplan. Het betreffende aspect is geregeld in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding);
- aw Aanvullend welstandsbeleid. Het betreffende aspect betreft een nadere vormgeving van de bestemmingsregels en vormt (aanvullend) welstandsbeleid (conform artikel 12 Woningwet) waarbij het aspect de status krijgt van welstandscriterium;
- po Private overeenkomst. Het betreffende aspect kan publiekrechtelijk niet geborgd worden en is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij;
- iv Inspanningsverplichting. Het betreffende aspect is te beschouwen als een advies en dient te worden opgevat als een inspanningsverplichting voor de ontwikkelaar, gemeente of koper.

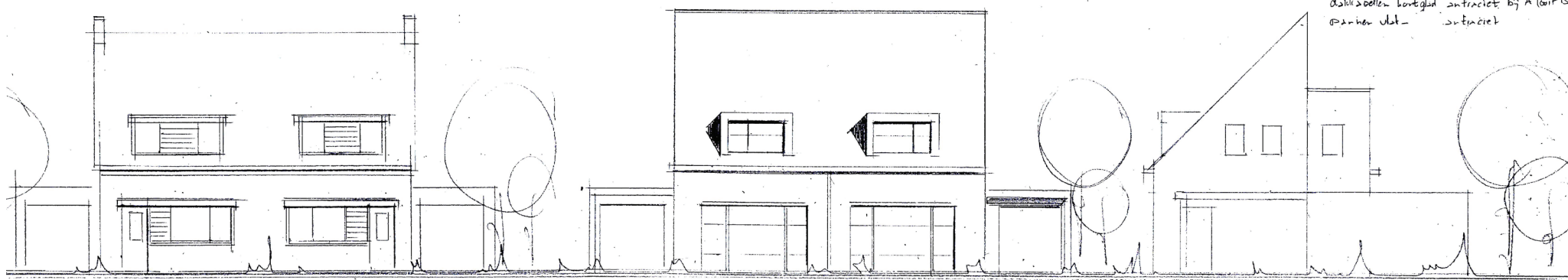
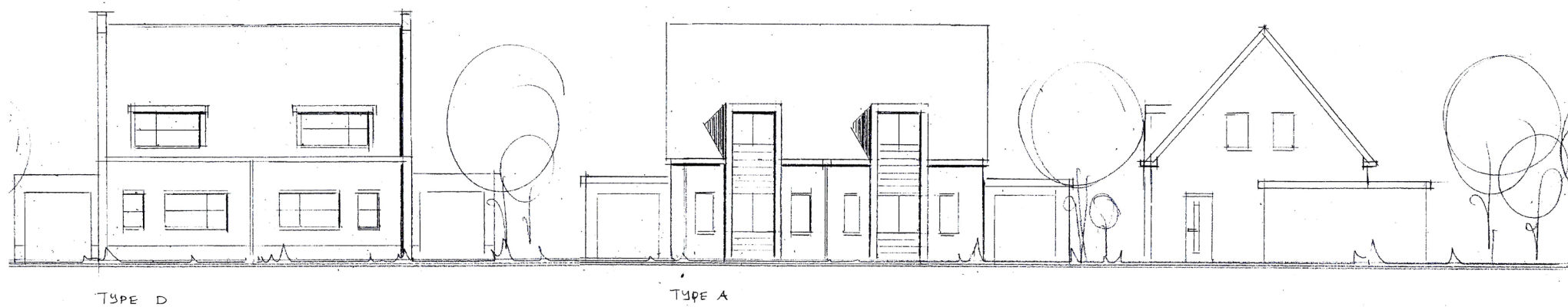


referentiebeelden woningen

Stedenbouw

Voor wat betreft stedenbouw gelden de hierna genoemde aspecten als uitgangspunt. Alle eisen voor wat betreft stedenbouw worden in het bestemmingsplan geregeld.

- bp Hoofdropzet: De bebouwing is geclusterd rond een openbare groenplek die via oude landschappelijke paden is verbonden met de omgeving. De bebouwing bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen. Op een enkele plek is sprake van beneden-bovenwoningen (gestapelde woningen).
- bp Rooilijn: De voorgevelrooilijn van de woningen volgt de ringvormige ontsluitingsweg en het centrale groengebied.
- bp Hoofdropzet: Via de doorgangen aan de noordzijde is een fysieke en visuele relatie gelegd met het landschap.
- bp Ontsluiting: Het plangebied is ontsloten via een ringvormige ontsluitingsweg die aanhaakt op De Bloemerd.
- bp Bouwhoogte: De woningen bestaan uit 1-2 lagen met een kap. De maximale goothoogte bedraagt 4,75 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 10,25 meter (uitgezonderd de beneden-bovenwoningen welke 0,5 meter hoger mogen zijn).



referentiebeelden woningen

Architectuur

Voor wat betreft de beeldkwaliteitseisen op het gebied van architectuur geldt dat alles geregeld wordt middels aanvullend welstandsbeleid. De hieronder genoemde aspecten vormen het uitgangspunt.

- aw Architectuur: De architectuur is eigentijds waarbij de traditionele baksteenarchitectuur met kappen uit de jaren '30 en '50 van de vorige eeuw als referentie is gehanteerd (zie bijgevoegde referentiebeelden).
- aw Kapvorm: De bebouwing is voorzien van een kap. Waarbij een mansardedak of zadeldak is toegepast.
- aw Nokrichting: De nokrichting van de woningen volgt de ringvormige ontsluitingsweg of het centrale groengebied. De nok ligt dan met name parallel aan de weg. In hoeksituaties, waar 2 gevels grenzen aan het openbaar gebied, mag de nok ook loodrecht op de weg gelegen zijn.
- aw Gevelindeling: Zijgevels richting de ontsluitingsweg worden als voorgevel behandeld, (met uitzondering van de zijgevels richting het oostelijk deel van de ontsluitingsweg)
- aw Materiaalgebruik: De gevels bestaan uit baksteen waarbij gekozen kan worden uit een kleurenpalet variërend van geelrood tot donkerbruin. Het gebruik van natuurlijke materialen zoals hout en steen ter bekleding is toegestaan, zolang dit het beeld van de wijk niet overheerst.
- aw Materiaalgebruik: De kappen zijn gedekt met gebakken pannen in een kleurenpalet variërend tussen antraciet en zwart.
- aw Detaillering: Er is sprake van een ambachtelijke detaillering.

Om idee te geven van de gewenste uitstraling van de architectuur van de woningen zijn enkele referentiebeelden opgenomen.

Erfinrichting

De hierna genoemde uitgangspunten voor wat betreft de erfinrichting van de verschillende woningen vormen het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling.

- iv Bijgebouwen: Bijgebouwen die aan de noordzijde grenzen aan het landschap zijn plat afgedekt of met een lessenaarsdak (helling aflopend naar het buitengebied). De bijgebouwen in de rest van het plangebied hebben bij voorkeur een zadeldak.
- aw Gebouwen/erfscheidingen: Bijgebouwen, erfscheidingen en/of overkappingen op het achtererf, die grenzen aan de ontsluitingsweg, worden in samenhang met elkaar en met de aangrenzende percelen ontworpen en gerealiseerd. Bij voorkeur zijn deze hoofdzakelijk uitgevoerd in hout.
- bp Erfscheidingen: De erfscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter hoog.
- bp Erfscheidingen: De erfscheiding voor de voorgevel bestaat uit een haag, waarbij een beukenhaag of haag met Spaanse Aak de voorkeur geniet. De erfscheiding grenzend aan een historisch pad bestaat eveneens uit een haag, waarbij bij voorkeur een meidoornhaag of haag met Spaanse Aak wordt toegepast.

Inrichting openbare ruimte

Bijgaande eisen voor wat betreft de openbare ruimte vormen de basis voor de gewenste uitstraling ervan.

- po Verharding: De ontsluitingsweg is uitgevoerd in klinkers. Langs de ontsluitingsweg ligt over vrijwel het gehele wegtraject aan één zijde een rabatstrook uitgevoerd in klinkers of tegels.
- bp Groen: Centraal in het plan ligt een groengebied dat dienst doet als ontmoetingsplek en speelplek.
- bp Beplanting: Langs de historische paden staan meidoornhagen.
- bp Beplanting: In het centrale groengebied aan de noordoostzijde komt een (nieuwe) boom.
Het centrale groengebied is omzoomd met een lage haag (bijvoorbeeld een beukenhaag of haag van Spaanse Aak). Voor het overige zijn bomen geplant refererend aan een boomgaard.
- iv Beplanting: Daar waar het plangebied grenst aan percelen van omringende bebouwing zijn hagen toegepast, bij voorkeur meidoornhagen of beukenhagen.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement