



BEELDKWALITEITSPLAN

DOONHEIDE-NOORD II, GEMERT

Colofon

Beeldkwaliteitsplan
Doonheide II, Gemert

Opdrachtgever



Datum

januari 2022



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Stedenbouwkundig plan.....	6
2. Algemeen streefbeeld	9
2.1 Doonheide-Noord I als inspiratie.....	10
2.2 Algemeen streefbeeld.....	11
2.3 Duurzaamheid.....	12
3. Bebouwing.....	13
3.1 De Kampen	14
3.2 De Lebber	16
3.3 De Erven	18
3.4 De Boekelseweg	20
4. Erfinrichting	22
4.1 Parkeren op eigen terrein.....	23
4.2 Erfafscheidingen.....	24
4.2 Kamerstructuur Lebber	26





De bedding van de Peelse Loop ten noorden van Doonheide-Noord I

1. INLEIDING

Aanleiding

Aan de noordkant van Gemert liggen enkele agrarische percelen die in eigendom zijn van [REDACTED] heeft het voornemen om hier een nieuwe dorpse en duurzame woonbuurt met maximaal 288 woningen te realiseren. Een gevarieerd aanbod met zowel betaalbare als middeldure en dure woningen én een aantal zelfbouwkavels vormt daarbij het uitgangspunt. De ambitie is om een groene buurt te realiseren waar het prettig wonen is en waar de (historische) karakteristieken van de plek te herkennen zijn. [REDACTED] heeft [REDACTED] gevraagd het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan op te stellen. In nauwe samenwerking met de gemeente is voorliggend beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen.

Relatie met andere plannen en welstand

Het stedenbouwkundig plan is in een aparte rapportage opgenomen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing en erfinrichting. De beoogde sfeer van de inrichting van de openbare ruimte komt aan bod in het stedenbouwkundig plan. Voor enkele delen waarbij een goede landschappelijke inpassing van belang is wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld gelijktijdig met het bestemmingsplan. Het zal vervolgens als toetsingskader dienen voor bouwplannen in het kader van de omgevingsvergunning.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 Inleiding gaat in op het stedenbouwkundig plan. Dit is van belang omdat daarin de ruimtelijke opzet van het plan is weergegeven die het vertrekpunt vormt voor de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan. Hoofdstuk 2 gaat in op het algemene sfeerbeeld voor Doonheide II en beschrijft de indeling in deelgebieden. Per deelgebied beschrijven we vervolgens de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing in hoofdstuk 3. Tot slot gaat hoofdstuk 4 in op de beeldkwaliteitseisen voor de erfinrichting. Daarbij gaat het om inritten en erfafscheidingen.



Ligging van het plangebied

1.1 Stedenbouwkundig plan

De Boekelseweg met z'n herkenbare laanstructuur vormt een belangrijke ruggengraat van het plan. Ter hoogte van de kruising met de Deelse Kampen ligt de entree naar de nieuwe woonbuurt. Een appartementengebouw markeert deze entree. De hoofdweg kent een slingerend verloop en sluit soepel aan op het Moederkruid. Deze weg krijgt een laanstructuur met bomen in brede groenbermen aan weerszijden. De bebouwing bestaat uit gevarieerde dorpse rijwoningen die de weg ruimtelijk inkaderen.

Vanaf deze hoofdontsluiting zijn de verschillende woonvelden in de Kampen te ontsluiten. Elk woonveld grenst aan één of meerdere zijdes aan de groene zones wat voor een ontspannen sfeer zorgt. Sommige woningen grenzen direct met de voorzijde aan de autovrije groene zones, waar kinderen vrij kunnen spelen en bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De bewoners parkeren op eigen terrein of hebben een parkeerplaats op een parkeerhof. Bezoekersparkeerplaatsen bevinden zich informeel in de straat. Langs de randen, aan de Boekelseweg en aan de Peelse Loop heeft de bebouwing een lossere opzet.

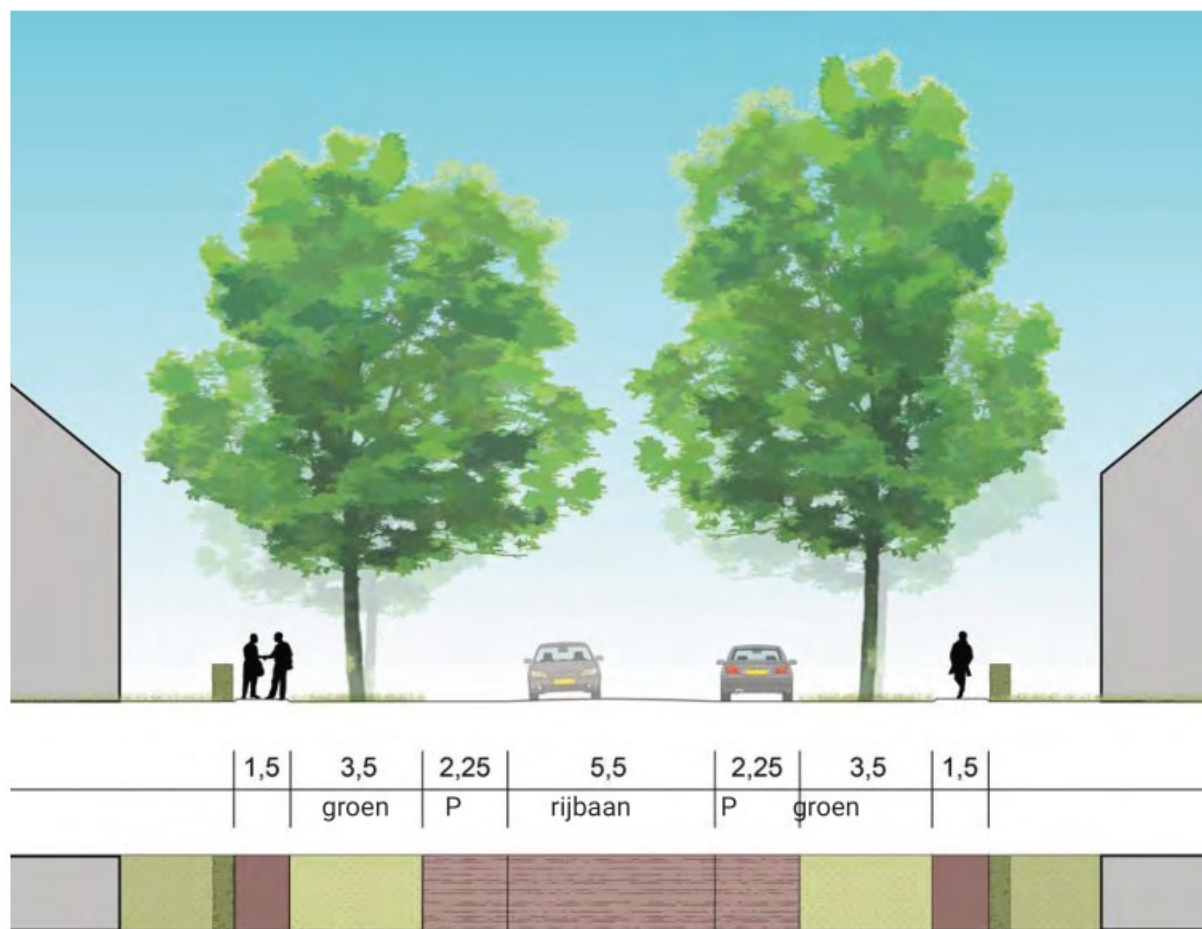
Tussen de Lebber en de Doonheide ligt deelgebied de Lebber. Dit deelgebied heeft een rechtlijnige opzet met een ontspannen verkaveling. Daarmee refereren we aan de cultuurhistorische kleinschalige en rechtlijnige opzet van dit gebied. Aan de Doonheide liggen zelfbouwkavels op ruime kavels. In dit deelgebied zijn hagen dominant aanwezig om de structuur te ondersteunen. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling. De woonstraten sluiten via een tweetal lussen aan op de Doonheide en het Meizoentje. Centraal door de wijk loopt een informele noord-zuidverbinding langs het groen (deels via de woonstraten), die geschikt is voor wandelaars en fietsers.

De Erven aan de westzijde van de Boekelseweg passen in het kampenlandschap waarin de erven aan de rand van de bouwlanden liggen. Ieder erf is zodanig van opzet dat er een hoofdhuis aan de weg staat. Het hoofdhuis refereert aan een langegevelboerderij. De overige bebouwing als zijnde "schuren" is rondom het achtergelegen erf gelegen. Tussen deze erven en de volkstuinten ligt een groenzone in het verlengde van de Lebber. Een wandelpad vanuit de erven én de Lebber krijgt een vervolg richting het buitengebied (Deelse Kampen). Zo is de nieuwe woonbuurt optimaal verbonden met de omgeving.

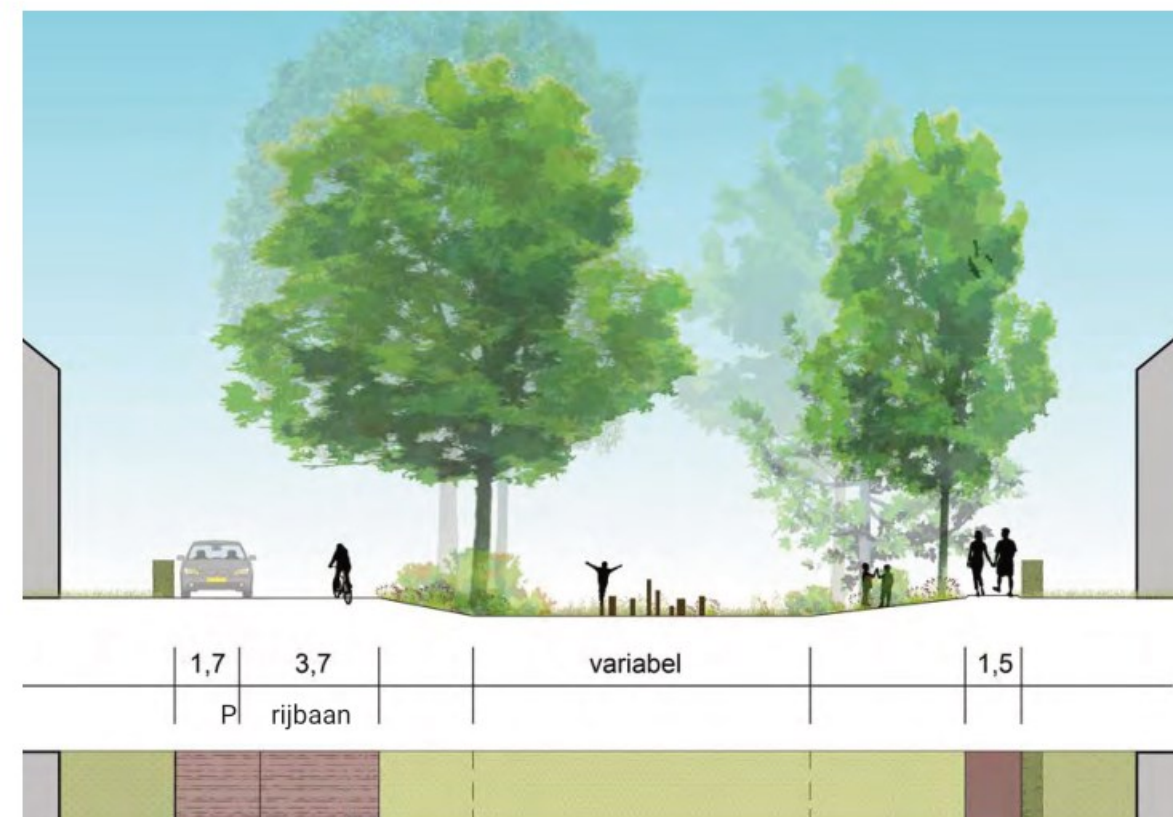
Zie voor een uitgebreidere toelichting de rapportage Stedenbouwkundig plan Doonheide II Gemert.



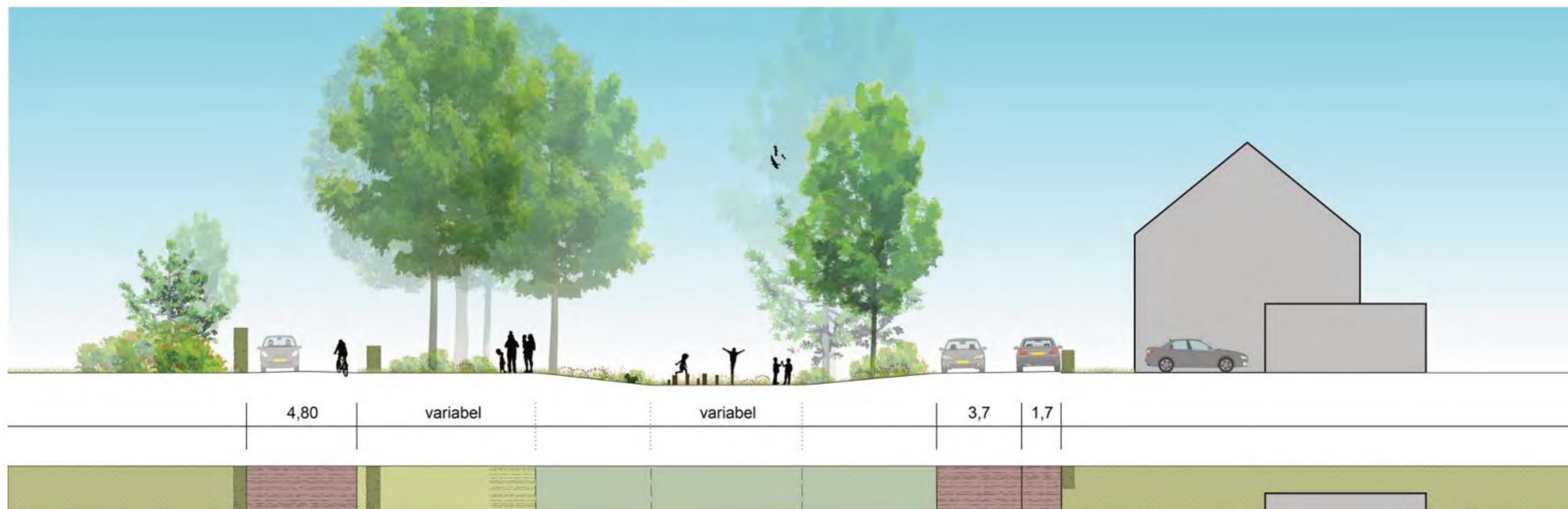




Profiel Hoofdweg



Profiel Informele woonstraat



Profiel wandelzone Lebber



2. ALGEMEEN STREEFBEELD

2.1 Doonheide-Noord I als inspiratie

Met de realisatie van Doonheide-Noord I is al een prachtige, dorpse wijk tot stand gekomen. De groene wijk is een prettige woonomgeving en vormt een goede overgang tussen de kern Gemert en het omringende landschap.

Doonheide-Noord I vormt dan ook een belangrijke inspiratiebron voor de bebouwing, erfinrichting en openbare ruimte in Doonheide-Noord II.

De belangrijkste karakteristieken van Doonheide-Noord I zijn:

- De bebouwing is zorgvuldig vormgegeven, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de bebouwing in het binnengebied en de bebouwing langs de randen. In het binnengebied golden alleen enkele simpele adviezen ten aanzien van het materiaalgebruik om de samenhang te waarborgen; een donkerrode baksteen en een antraciete kap. De woningen bieden in hun uitstraling veel variatie, maar horen door de hiervoor genoemde kenmerken toch bij elkaar. De woningen langs de randen hebben een meer individuele vormgeving, die geïnspireerd is op de stijl van de oude boerderijen in de omgeving. Hier gold de gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel (een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur). Naast de bebouwing met een landelijke uitstraling bepalen de uniforme erfgrenzen in de vorm van beukenhagen het beeld.
- De wijk is duidelijk verweven met het landschap. De groene uitstraling van de wijk, met zijn brede veelal licht glooiende bermen, bloemrijke graslanden en veel grote bomen is daarbij het meest van belang. De vormgeving van de woningen langs de randen van de wijk draagt bij aan het landschappelijke beeld. Bovendien zijn de wandelpaden in de wijk op logische wijze verbonden met wandelpaden in de omgeving, waardoor ook letterlijk verbindingen worden gecreëerd. De overgang naar het landschap wordt daarmee op een zorgvuldige wijze vormgegeven.
- De erfafscheidingen zijn heel consequent vormgegeven met een beukenhaag aan de straatzijde.
- De openbare ruimte heeft een hoogwaardige inrichting. Straatprofielen zijn breed, waardoor er veel ruimte is voor groene bermen. De rijbanen zijn uitgevoerd in gebakken straatstenen en wandelpaden kennen een duidelijke hiërarchie, waarbij hoofdpaden in gebakken klinkers zijn aangelegd en de meer landschappelijke paden in halfverharding. De herkenbare, houten lichtmasten geven de wijk karakter.
- Het water wordt op zichtbare wijze geïnfiltreerd door middel van wadi's die als subtiele verlagingen in het landschap zijn vormgegeven.



advies: donkerrode baksteen en antraciete kap



advies: donkerrode baksteen en antraciete kap



advies: donkerrode baksteen en antraciete kap



woning passend binnen 'gereedschapskist'



wadi als subtiele verlaging in het landschap



woning passend binnen 'gereedschapskist'



Robuuste beukenhagen bepalen he beeld



woningen passend binnen 'gereedschapskist'



advies: donkerrode baksteen en antraciete kap

Sfeer en uitstraling van Doonheide-Noord I

2.2 Algemeen streefbeeld

De bebouwing en openbare ruimte in Doonheide-Noord II krijgen een dorpse, groene en informele uitstraling. De kenmerken van Doonheide-Noord I vormen daarbij het uitgangspunt.

In de ruimtelijke structuur van de wijk onderscheiden we verschillende sferen: de Kampen, de Boekelseweg, de Lebber en De Erven.

De vier sfeergebieden worden hieronder op hoofdlijnen beschreven. In het volgende hoofdstuk worden de spelregels voor de bebouwing per deelgebied in meer detail uitgewerkt. Daarin wordt - waar nodig - onderscheid gemaakt tussen de verschillende sfeergebieden.

De Kampen

In deelgebied "kampen" bepalen de groene scheggen en de hoofdontsluitingsweg het ruimtelijke en groene beeld. De scheggen worden vormgegeven als autoluwe groenzones, waardoor het prettige verblijfsplekken worden met ruimte voor wateropvang en biodiversiteit. Ze vormen de directe verbinding tussen de wijk en het omliggende landschap. De woningen zijn duidelijk op de scheggen georiënteerd en staan in een strakke rooijlijn. De bebouwing begeleidt de laan, maar past door variatie binnen de rijtjes wel bij het dorpse beeld. De Kampen vormt een architectonische eenheid die ruimtelijk aansluit op Doonheide-Noord I. Eenvoudige spelregels voor materiaalgebruik én variatie binnen de rijwoningen (en appartementen) zorgen voor samenhang in het dorpse beeld.

De Boekelseweg

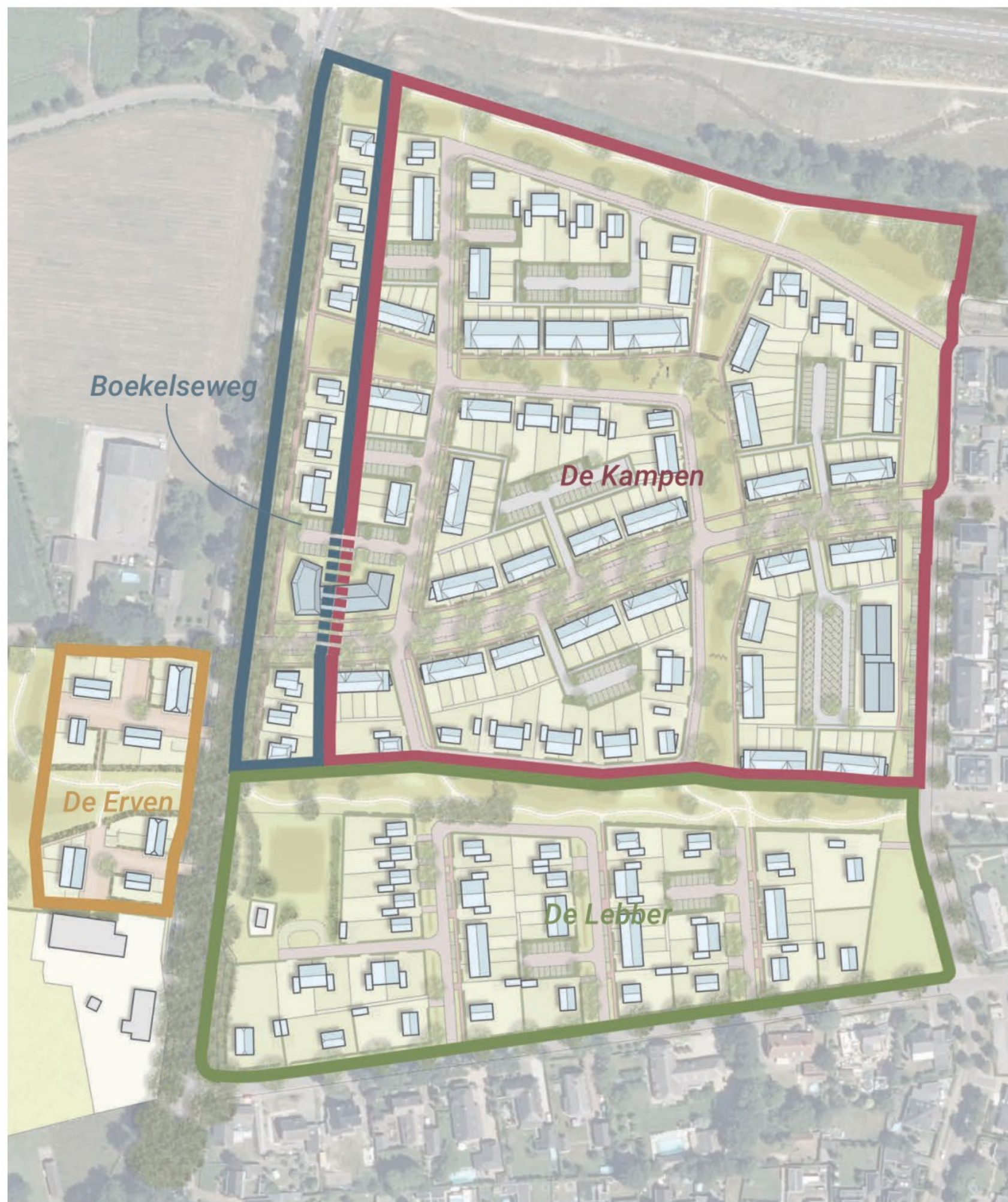
De Boekelseweg vormt het visitekaartje voor Gemert. De bebouwing vormt de dorpsrand en kijkt uit op het buitengebied. De bebouwing heeft dan ook een landelijke uitstraling in sfeer en materiaalgebruik. Het appartementengebouw vormt de entree tot de nieuwe woonbuurt en heeft een markante kop aan de Boekelseweg. Het oostelijke deel van het gebouw sluit aan bij de Kampen, waardoor het een schakelfunctie vervult.

De Lebber

In deelgebied "De Lebber" wordt de ruimtelijke structuur bepaald door de groenzone De Lebber, die vanuit Doonheide-Noord I wordt doorgetrokken naar de nieuwe wijk. Ook de architectonische verschijningsvorm sluit aan op de woningen die in Doonheide-Noord I gerealiseerd zijn. De ruim opgezete groenzone geeft dit deel een luchtige en landschappelijke uitstraling met een slingerend half verhard voetpad. Voor de woningen in De Lebber is de beeldkwaliteit uit de 'gereedheidskist' vertaald in een aantal heldere spelregels die zorgen voor een landelijke uitstraling. Daarbij zorgen de kenmerkende hagen rondom de percelen voor samenhang en herkenbaarheid van de groene kamers.

De Erven

Ten westen van de Boekelseweg voegen twee nieuwe, eigentijdse erven zich in de landelijke omgeving. Op ieder erf is één hoofdhuis aanwezig in een vorm die refereert aan een langgevelboerderij. De overige woningen worden vormgegeven als "schuren" op het erf. Achter het erf komt het volkstuintencomplex te liggen, dat nu aan de Doonheide gesitueerd is.



2.3 Duurzaamheid

Duurzame bebouwing

Als uitgangspunt geldt dat de nieuwe bebouwing een duurzaam karakter krijgt. De volgende suggesties dienen daarbij ter inspiratie.

Suggesties voor duurzame bebouwing

- Maak, waar mogelijk, gebruik van duurzame, biobased en/of circulaire materialen;
- Pas zonnepanelen toe en plaats deze op of in het dakvlak;
- Breng voorzieningen aan voor vogels, vleermuizen en insecten. Dat kan bijvoorbeeld op de volgende manieren:
 - *huismus*: inbouwkasten voor de huismus kunnen in de woningen ingebouwd worden, of er kunnen ronde, golvende dakpannen worden toegepast als verblijf- en nestplaats. Door het vogelschroot pas op de derde panlat van onder plaatsen hebben de huismussen genoeg ruimte om onder het dak te broeden;
 - *gierzwaluw*: plaats inbouwkasten in de gevel van de woningen;
 - *vleermuis*: voor de vleermuis is het het beste om spouwmuren geschikt en toegankelijk te maken voor vleermuizen. Daarnaast kunnen er ook inbouwkasten in woningen toegepast worden, zoals de Tichelaarkast;
- Geef platte daken van bergingen zoveel mogelijk vorm als sedumdaken, dit is goed voor de waterberging en biodiversiteit;
- Koppel regenwater af en laat het infiltreren of voer het zichtbaar af naar de wadi's.

Duurzame tuinen

Om de klimaatbestendigheid en biodiversiteit van de wijk te verankeren worden toekomstige bewoners gestimuleerd om het duurzame karakter van hun tuin te versterken. Ter inspiratie zijn hier enkele suggesties opgenomen.

Als uitgangspunt geldt dat de nieuwe wijk een duurzaam karakter krijgt. De volgende spelregels voor de bebouwing dragen daar aan bij.

Suggesties voor een duurzame tuin

- Minimaliseer verharding;
- Leg eventuele paden aan met halfverharding;
- Plant inheemse soorten en nectarplanten;
- Zaai bloemenmengsels in om vlinders en insecten aan te trekken;
- plaats een solitaire boom in de achtertuin, deze biedt schaduw (verkoeling) en nestgelegenheden voor vogels;
- Hang een insectenkast of bijenhotel op een zonnige plek;
- Vang het regenwater op in een regenton of laat het infiltreren in de bodem.



> Nectarplanten voor biodiversiteit



> Verharding minimaliseren



> Insectenkasten in de tuin



> Nestvoorzieningen



> Benut dakvlakken voor het plaatsen van zonnepanelen



> Inbouwkasten voor huismussen



> Inbouwkasten voor vleermuizen



> Regenwater afkoppelen

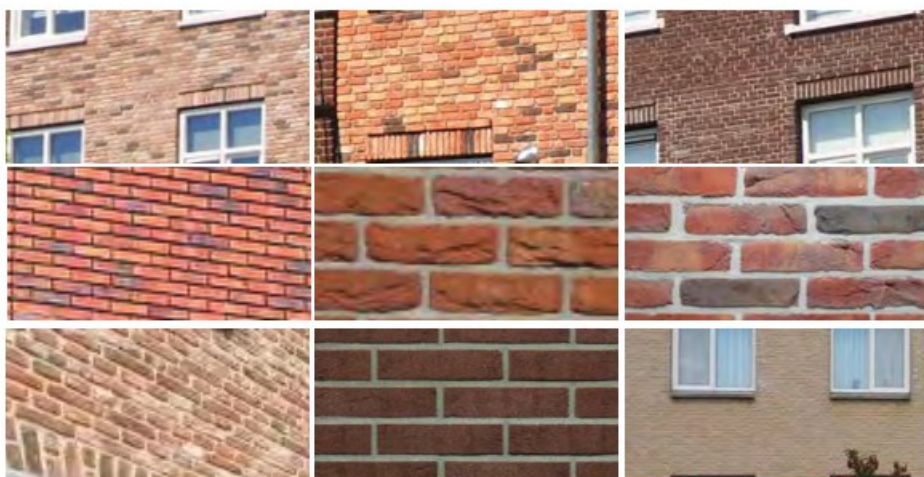


3. BEBOUWING

3.1 De Kampen

Architectonische sfeer

Voor de bebouwing in de Kampen gelden een aantal spelregels om de samenhang en dorps kwaliteit te garanderen. Allereerst is er een heldere rooilijn, die de scheggen aan het groen duidelijk begeleidt. Daarnaast geldt dat de gevels in warme aardse materialen worden uitgevoerd en bekroond worden door antracietkleurige kappen (met zonnepanelen). Bij de rijwoningen is variatie binnen lange rijen en tussen rijen onderling van belang om een te eenzijdig beeld te voorkomen. Ook voor appartementen geldt dat deze aan sluiten bij het dorps beeld; variatie in lange gevels en het toepassen van kappen zijn daarom verplicht.



> gevels: baksteen in warme aardse of rood-bruine baksteen



> kappen: antracietkleurige pannen en/of zonnepanelen



Spelregels voor bebouwing in De Kampen

Woningtypologieën

- rijwoningen (max. 6 aaneengeschaakeld, voor de hoofdweg (Moederkruid) geldt dat maximaal 5 woningen aaneengeschaakeld zijn);
- twee-onder-één-kapwoningen (ook zelfbouw);
- vrijstaande woningen (ook zelfbouw);
- gestapelde woningen
- aan de noordrand (Peelse Loop) zijn geen rijwoningen toegestaan

Positie en oriëntatie

- Oriëntatie op de hoofdwegen en de scheggen;
- Woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, oriënteren zich op beide zijden en hebben een overhoekse oriëntatie (zie ook hoekaccenten);
- Rooilijnen zoals aangegeven op nevenstaande kaart op 3m van de erfgrans;
- Aan de Peelse loop een getande rooilijn op 3m van de erfgrans;
- Aan de hoofdontsluitingsweg zijn maximaal vijf woningen aaneengeschaakeld om het slingerende verloop van de weg te kunnen volgen. De rooilijn ligt hier op circa 3m van de erfgrans. Door het slingerende verloop zijn kleine afwijkingen mogelijk.
- Voor het appartementengebouw geldt een minimale rooilijn op 2m van de erfgrans. Daarbij is minimaal één verpringing in de rooilijn van minimaal 1m verplicht om te zorgen voor een dorpse schaal.

Bouwmassa en kapvorm

- De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- Voor de woningen die direct aan de Peelse Loop grenzen, geldt een goothoogte van maximaal 4,5m om aan te sluiten bij Doonheide I en de dorpsrand vorm te geven;
- Het toepassen van een kap is verplicht. De rijwoningen hebben in basis een langskap. Bij de overige woningen is variatie in langs- dwarskappen en eventuele schilddaken en gecombineerde daken mogelijk;
- Ten behoeve van een gevarieerd beeld is een incidentele onderbreking van de goothoogte over maximaal 3m van de gevel mogelijk;
- Bijgebouwen en aanbouwen hebben een maximale bouwhoogte van 4m.
- Het appartementengebouw heeft een maximale goothoogte van 10,5m en een maximale nokhoogte van 13,5m. Het toepassen van een kap is verplicht. Platte daken zijn niet toegestaan (zie ook referentie op pagina 21 voor voorbeeld van appartementen met kap en dorpse uitstraling).
- Bergingen bij de appartementen zijn bij voorkeur opgenomen in de hoofdmassa. Als dit niet mogelijk is dan dient een gebouw met bergingen zorgvuldig te worden ingepast en een representatieve uitstraling te krijgen.

Materialisatie

- Gevels bestaan in de basis uit baksteen in warme, aardse tinten;
- Lijstwerk wordt uitgevoerd in witte, grijze, donkere of materiaalaleigen tinten;
- Daken bestaan uit antracietkleurige, matte pannen al dan niet gecombineerd met zonnepanelen.

Stijl en vormgeving

- Traditionalistische bouwvorm met een eigentijdse uitstraling;
- De woningen hebben een duidelijk herkenbare goot.
- Buitenruimtes (zoals balkons) bij appartementen zijn opgenomen binnen de bouwmassa. Overstekende bouwdelen zijn niet toegestaan.

Hoekaccenten

- In de kopgevels bevindt zich op de begane grond een grote raamopening of erker of entree;
- Kopgevels zijn nooit volledig gesloten;
- Garages of bergingen ligen bij voorkeur aan de niet-openbare zijde
- Garages of bergingen grenzend aan de openbare zijde zijn mee ontworpen met de architectuur van de woning.
- Bij voorkeur volgt een aanbouw de rooilijn van die zijde

Variatie bij Rijwoningen

- Elk rijtje is een architectonische eenheid;
- Er zijn maximaal drie identieke woningen aan elkaar geschakeld. Daarna is er een variatie in de kapvorm (spel met goothoogte, kapverdraaiing) en/of gevelindeling en/of materiaalgebruik
- Er staan nooit twee identieke rijtjes naast elkaar

aanbouw benadrukt schegvorm **geen identieke rijtjes naast elkaar**



overhoekse oriëntatie

maximaal drie identieke woningen
15



meeontworpen carport



overhoekse oriëntatie (met entree)



onderbreking goothoogte over maximaal 3m



aardse gevel, antraciete kap



architectonische eenheid met variatie in kapvorm en gevelsteen



architectonische eenheid met variatie in kapvorm en spel met goothoogtes



3.2 De Lebber

Architectonische sfeer

De met groene hagen omkaderde kamers bepalen de ruimtelijke structuur van dit deelgebied. Het archetype voor dit deelgebied vormt de boerderij. Daarmee krijgen de woningen een landelijke uitstraling. Dit komt tot uiting in een simpele hoofdmassa met een domiante kap en ondergeschikte gevel. Binnen de landelijke uitstraling kunnen zij zowel een eigentijdse of meer traditionele vormgeving hebben. Juist die vrijheid is hier belangrijk. Elementen die zorgen voor een landelijke uitstraling zijn royale kappen met overstekken, het toepassen van veel hout of stucwerk (naast baksteen), ingetogen kleuren en een zorgvuldige detaillering. Bij iedere woning wordt zorgvuldig afgewogen welke elementen worden toegepast. Een rustige uitstraling van de woning staat voorop.



Spelregels voor bebouwing in De Lebber

Woningtypologieën

- vrijstaande woningen (ook zelfbouw);
- twee-onder-één-kapwoningen (ook zelfbouw);
- rijwoningen (max. 4 aaneengeschaald).

Positie en oriëntatie

- Oriëntatie op de woonstraten en Doonheide;
- Rooilijnen zijn flexibel en bevinden zich 3-5 meter vanaf de voorste perceelsgrens. Van naastgelegen woningen varieert de rooilijn minimaal 1m.
- Aan de Doonheide ligt de rooilijn minimaal 6m van de erfgrans en wisselt deze minimaal 1m met de naastgelegen woningen.
- Woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, oriënteren zich op beide zijden en hebben een overhoekse oriëntatie

Compositie

- Enkelvoudige, eenduidige hoofdvolumes. Samengestelde hoofdvolumes zijn niet toegestaan.
- De kap is dominant en de gevel is ondergeschikt.

Bouwmassa en kapvorm

- De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap met een maximale goothoogte van 6,0 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- Aan de Doonheide geldt een maximale goothoogte van 4,5m.
- Alleen eenvoudige langs- en dwarskappen zijn toegestaan. Het toepassen van wolfseinden, geknikte daken of sculpturale kappen is mogelijk. Samengestelde kappen zijn niet toegestaan.

Materialisatie

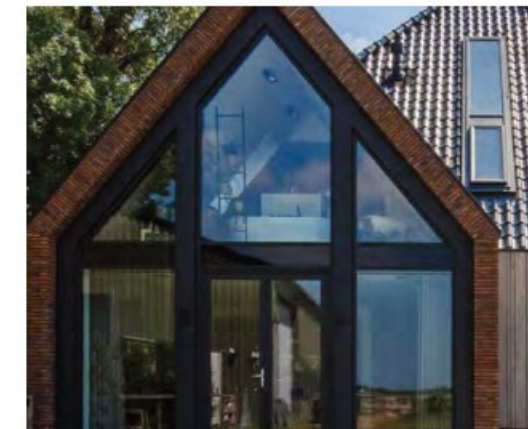
- Gebruik van aardse materialen voor gevel en dak (bijv. baksteen, gebakken pan, riet, hout, natuursteen) en ingetogen kleur en materiaalgebruik

Bijgebouwen en aanbouwen

- Aanbouwen en bijgebouwen zijn nadrukken onderdeel van het hoofdvolume (onder dezelfde kap) of bevinden zich op het achtererf.
- Bijgebouwen en aanbouwen hebben een maximale bouwhoogte van 4m.



Raadpleeg voor meer inspiratie de gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel (een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur).



3.3 De Erven

Architectonische sfeer

De twee erven aan de Boekselweg hebben de opzet van een boerenerf, waarbij één hoofd woning ("boerderijwoning") aanwezig is en waarbij de overige bebouwing wordt vormgegeven als schuurwoningen. In zijn uitstraling is de boerderijwoning nadrukkelijker aanwezig dan de schuurwoningen met hun eenvoudige massa. Architectonische middelen die ingezet kunnen worden om de boerderijwoning te accentueren kunnen zijn:

- een opvallende kap en/of toepassing van wolfseinden;
- een verbijzondering bij de entree;
- een opvallende schoorsteen;
- luiken bij de ramen.

De schuurwoningen hebben een eenvoudige uitstraling met heldere basisvormen (langwerpig grondvlak en een eenvoudige langskap), waardoor zij duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofd woning.

Op ieder erf vormt de bebouwing een architectonisch geheel, wat tot uiting komt in het gebruik van dezelfde hoofdkleur baksteen voor de gevels en in dezelfde kleur voor het lijstwerk.



Spelregels voor bebouwing in De Erven

Woningtypologieën

- langgevelboerderij (hoofdhuis met maximaal drie aaneengeschakelde woningen);
- schuurwoningen (max. 3 aaneenschakeld, vrijstaand, twee-onder-één-kap).

Positie en oriëntatie

- Het hoofdhuis staat evenwijdig aan en oriënteert zich op de Boekelseweg, waarbij de rooilijn zich op minimaal 4m van de voorste perceelsgrens bevindt;
- De schuurwoningen bevinden zich achter de boerderijwoningen en staan direct op het achterliggende erf en zijn hierop georiënteerd. De schuurwoningen hebben aan de voorzijde en strookje van maximaal 1m halfverharding om de overgang van privé naar openbaar te markeren.

Compositie

- Enkelvoudige, eenduidige hoofdvolume. Samengestelde hoofdvolumes zijn niet toegestaan.
- De kap is dominant en de gevel is ondergeschikt.
- Zorg voor een evenwichtig gevelbeeld dat past bij de typologie. Zo dienen voordeuren niet naast elkaar gepositioneerd te worden.

Bouwmassa

- Het hoofdhuis (langgevelboerderij) bestaat uit één bouwlaag met een forse langskap met een maximale goothoogte van 4,0 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;
- De schuurwoningen bestaan uit één bouwlaag met een dominante kap met een maximale goothoogte van 4,0 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- Het hoofdhuis heeft in de basis een langskap, die met bijvoorbeeld wolfseinden en royale overstekken refereren aan een boerderij.
- Alleen eenvoudige langs- en dwarskappen zijn toegestaan. Het toepassen van wolfseinden (bij het hoofdhuis) en overstekken is mogelijk. Samengestelde kappen zijn niet toegestaan.

Materialisatie

- Gebruik van aardse materialen voor gevel en dak (bijv. baksteen, hout, gebakken pan, riet, natuursteen) en ingetogen kleur en materiaalgebruik

referentiebeelden hoofdhuis
langgevelboerderij

- Voor ieder erf (architectonische eenheid) wordt één kleur baksteen als hoofdkleur gehanteerd;
- Lijstwerk en detaillering in ingetogen kleurstelling (geen wit)

Bijgebouwen en aanbouwen

- Aanbouwen en bijgebouwen zijn nadrukken onderdeel van het hoofdvolume (onder dezelfde kap) of bevinden zich op het achtererf.
- Bijgebouwen en aanbouwen hebben een maximale bouwhoogte van 4m.

woning staat direct aan het erf

rooilijn hoofdhuis parallel aan de
Boekelseweg op minimaal 4m



eenvoudige 'schuurwoning'

hoofdhuis refereert aan
langgevelboerderij

referentiebeelden schuurwoningen

Raadpleeg voor meer inspiratie de gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel (een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur).

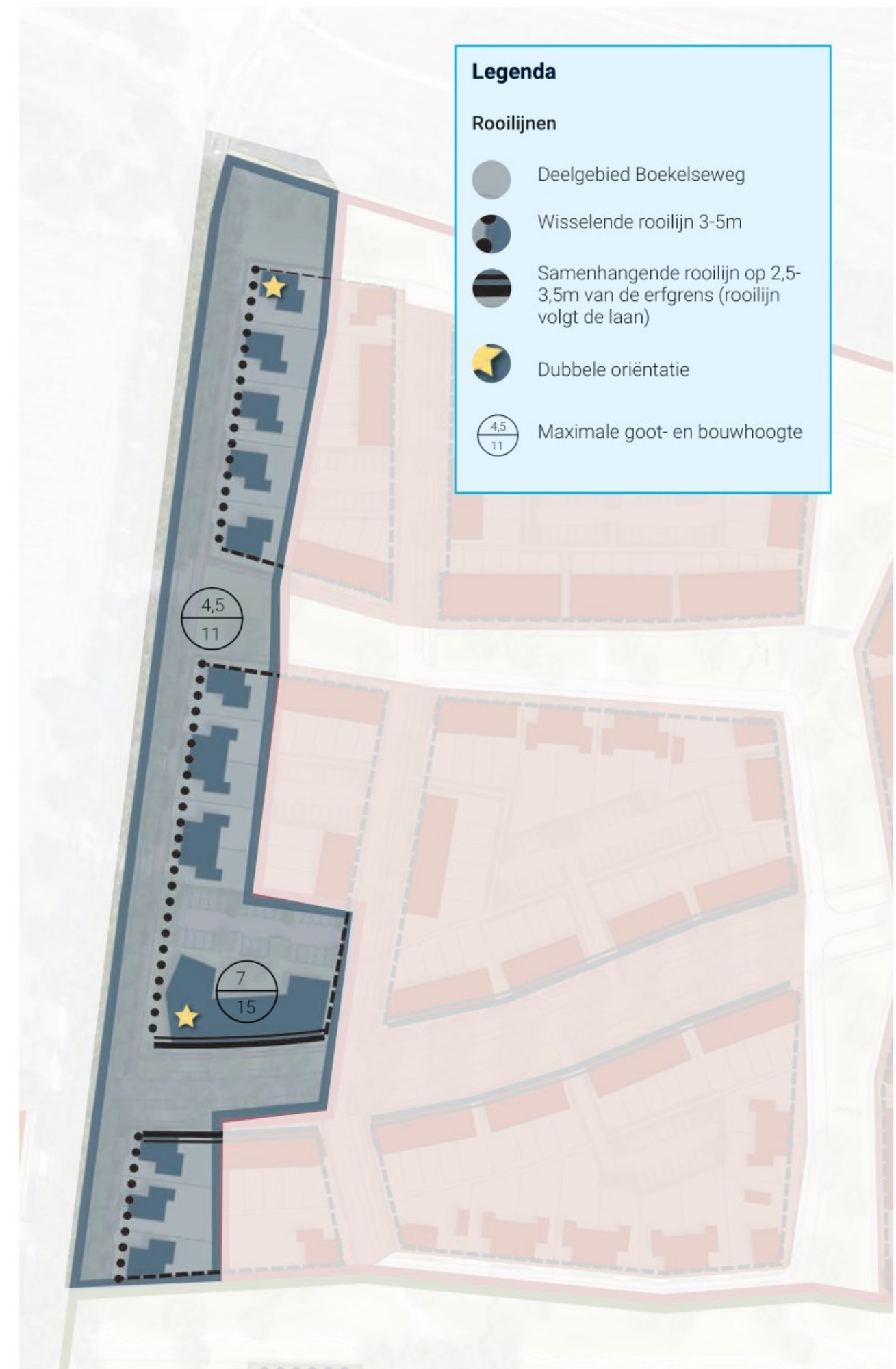


3.4 De Boekelseweg

Architectonische sfeer

De bebouwing aan de Boekelseweg vormt straks het visitekaartje van Gemert vanuit het noorden. De individuele woningen hebben dan ook een herkenbare eigen uitstraling. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar de eerste vijf woningen vanuit het noorden bezien. Hier kunnen mensen -binnen de spelregels- hun eigen droomwoning realiseren. Van belang is dat de woningen een royale kap en een lage goot krijgen om de overgang naar het buitengebied te maken.

Op de kruising met de hoofdontsluiting naar de nieuwe buurt staat een appartementengebouw. Dit gebouw krijgt een landelijke uitstraling met een markante kop aan de westzijde. Aan de oostzijde volgt dit gebouw meer de spelregels van de Kampen en staat het in de rooilijn op 3m van de erfgrens.



Spelregels voor bebouwing aan de Boekelseweg

Woningtypologieën

- vrijstaande woningen (ook zelfbouw);
- twee-onder-één-kapwoningen (ook zelfbouw);
- appartementengebouw.

Positie en oriëntatie

- Oriëntatie op de Boekelseweg;
- Rooilijnen zijn flexibel en bevinden zich 3-5 meter vanaf de voorste perceelsgrens. Van naastgelegen woningen varieert de rooilijn minimaal 1m.
- Woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, oriënteren zich op beide zijden en hebben een overhoekse oriëntatie

Compositie

- Herkenbare hoofdvolumes. Samengestelde hoofdvolumes zijn toegestaan, maar deze mogen geen symmetrische opbouw hebben
- De kap is dominant en de gevel is ondergeschikt.

Bouwmassa en kapvorm

- De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- Voor het appartementengebouw geldt een maximale goothoogte van 7m en een maximale nokhoogte van 15m.
- Een kap is verplicht. Het toepassen van wolfseinden, geknikte daken of sculpturale kappen en samengestelde kappen is mogelijk.

Materialisatie

- Gebruik van aardse materialen voor gevel en dak (bijv. baksteen, gebakken pan, riet, hout, natuursteen) en ingetogen kleur en materiaalgebruik
- Wit is toegestaan als accentkleur in de gevel.
- Lijstwerk en detaillering in ingetogen kleurstelling (geen wit)

Bijgebouwen en aanbouwen

- Aanbouwen en bijgebouwen zijn nadrukkelijk onderdeel van het hoofdvolume (onder dezelfde kap) of bevinden zich op het achtererf.
- Bijgebouwen en aanbouwen hebben een maximale bouwhoogte van 4m.

Appartementengebouw

- Het appartementengebouw heeft een duidelijke kop aan de Boekelseweg en een 'lijf' dat zich voegt naar de bebouwing in de Kampen.
- Voor dit lijf geldt dat variatie in de massa en gevel bijdraagt aan het verkleinen van de schaal van de appartementen
- De plint met het gezondheidscentrum heeft een open en uitnodigende uitstraling
- Bergingen bij de appartementen zijn opgenomen in het hoofdgebouw



referentiebeeld 'lijf' van de appartementen



referentiebeeld 'kop' van de appartementen



4. ERFINRICHTING

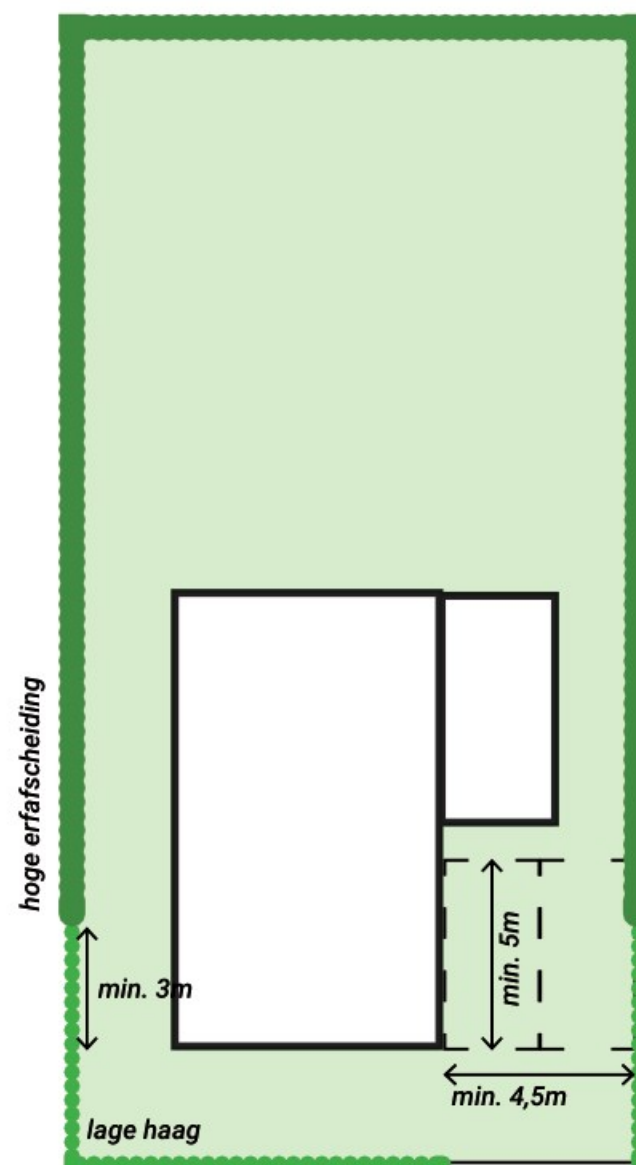
4.1 Parkeren op eigen terrein

Voor een prettige woonbuurt zijn voldoende parkeerplaatsen van belang. Deze parkeerplaatsen bevinden zich in de straten, op parkeerhoven én op eigen terrein.

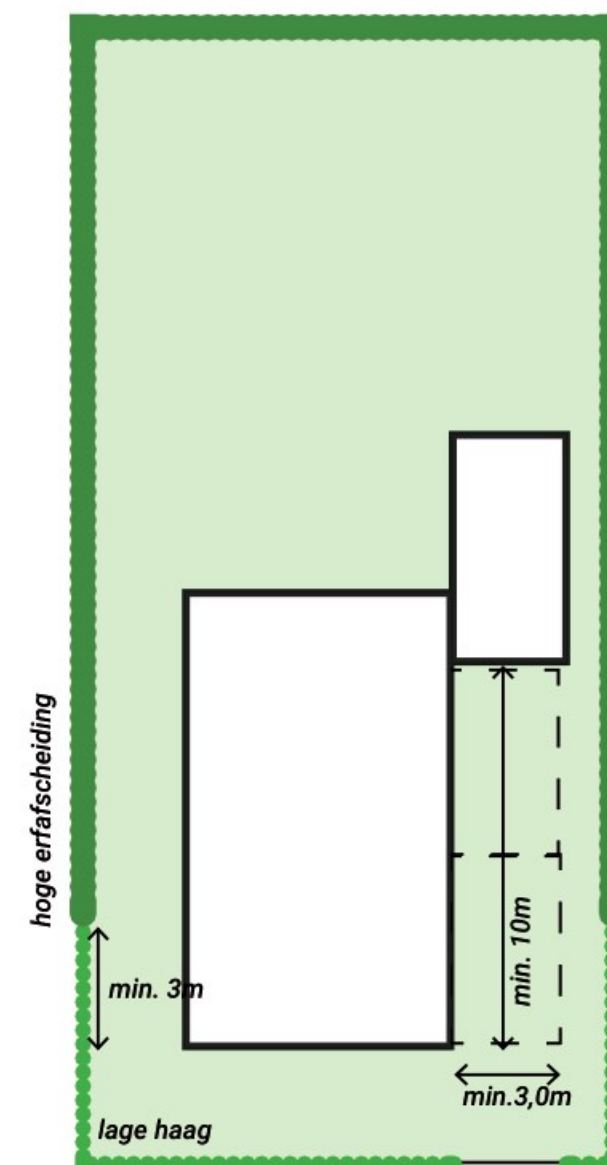
Voor de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen in de deelgebieden Kampen, Lebber en Boekelseweg geldt de verplichting om twee parkeerplaatsen en een garage op eigen terrein te realiseren. Daarbij zijn twee parkeerplaatsen naast elkaar (opritbreedte minimaal 4,5m) het uitgangspunt. Alleen bij woningen waar dat vanwege de kavelomvang niet mogelijk is, is het toegestaan om twee parkeerplaatsen achter elkaar te situeren (opritlengte minimaal 10m). Instandhouding van de twee parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht.

De opstelplekken bevinden zich altijd achter de voorgevelrooilijn van de woning, zodat voorkomen kan worden dat geparkeerde auto's het beeld domineren. Inritten worden zoveel mogelijk gecombineerd om de doorbreking van erfafscheidingen te beperken. Er mag dan ook per woning maximaal één doorbreking van de haag zijn ten behoeve van de inrit met een maximale breedte van 4,5m. Zie ook pagina 26 voor meer informatie over de haagstructuur in deelgebied de Lebber.

Voor de erven geldt dat het erf in samenhang is ontworpen en dat parkeren waar mogelijk op eigen terrein wordt gerealiseerd (zie stedenbouwkundig plan). Daarbij is het uitgangspunt dat de verharding van het erf doorloopt op de opritten. Dit wordt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte nader uitgewerkt.



Twee parkeerplaatsen naast elkaar (min. 4,5 x 5,0m, achter voorgevelrooilijn).



Twee parkeerplaatsen achter elkaar (min. 3,0 x 10,0m, achter voorgevelrooilijn).

4.2 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen woonkavels

De uitstraling van de erfafscheidingen is van groot belang voor het groene en dorpse beeld van de wijk. Daarom worden alle tuinen die grenzen aan de openbare ruimte begrensd met een eenduidige, groene haag op eigen terrein.

Spelregels erfafscheidingen De Kampen, De Lebber en Boekelseweg

- Voortuinen worden tot minimaal 3 meter achter de voorgevellijn begrensd met een lage haag van gewone beuk (*Fagus sylvatica*) van maximaal 0,80 meter hoog;
- Wanneer zij- en achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied gaat de haag daarna over in eenzelfde beukenhaag van maximaal 1,80 tot 2,0 meter hoog;
- Langs zij- en achtertuinen die grenzen aan parkeerhoven of toegangswegen naar parkeerhoven wordt een eenduidig hekwerk geplaatst dat begroeid wordt met hederas.
- Voor de kavels die grenzen aan de Doonheide geldt dat ook de zijdelingse perceelsgrenzen zijn voorzien van een hoge beukenhaag, zoals dat ook in Doonheide I Noord het geval is.
- Zie ook pagina 26 voor de haagstructuur in de Lebber.



Lage beukenhaag langs voortuin;
hogere haag langs de zij- en achtertuin



Met hederas begroeid hekwerk

Spelregels erfafscheidingen De Erven

- De erfafscheidingen rondom het erf krijgen een meer landschappelijk karakter. De randen worden omzoomd door soorten zoals: liguster, meidoorn, sleedoorn en/of veldesdoorn;
- De erfafscheidingen op het erf zelf bestaan uit beukenhaag. De schuurwoningen staan met de voorzijde direct aan het erf. Een zone van maximaal 1m breed met halfverharding (bijv. grindkoffer) markeert de overgang openbaar - privé.
- Het noordelijke erf wordt in verband met de ligging nabij een spuitzone aangeplant als groenblijvende windsingel. De wintergroene liguster (*Ligustrum vulgare* "Atrovirens") kan daarbij als basis dienen.

De spelregels voor de landschappelijke haag worden in het landschappelijk inpassingsplan voor de erven nader uitgewerkt.





Lage hagen in de voortuin geven en groen karakter



Hagen aan de Doonheide



Lage haag aan de voorzijde en hoge haag aan de zijtuin

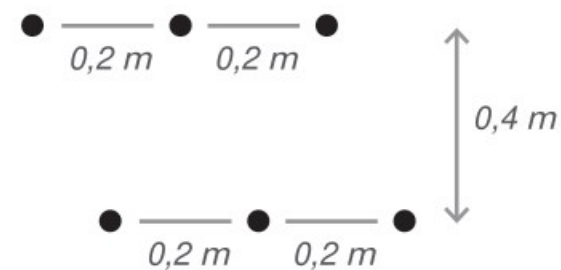


Hoge beukenhaag langs de Lebber

4.3 Kamerstructuur Lebber

De kamerstructuur van de Lebber is kenmerkend voor het gebied. Middels de rechtlijnige opzet en de bijbehorende hagen zorgen we ervoor dat de kamerstructuur ook in de woonbuurt herkenbaar is. Hiervoor gelden de volgende spelregels:

- Eenduidige toepassing van een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) op eigen terrein conform het hiernaast afgebeelde plantschema. Aanplanten in twee rijen met een onderlinge afstand van 0,4m. Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met een onderlinge afstand van 0,20m.
- De aanplanthoogte voor de voortuinen (beoogd eindbeeld 0,8m hoog) is 60-80cm. De aanplanthoogte voor zij- en achtertuinen (beoogd eindbeeld 1,8m-2,0m hoog) is 150-175cm.
- Instandhoudingsverplichting voor de hagen op eigen terrein worden in de koopovereenkomst vastgelegd.
- Beperken van het aantal én de breedte van de inritten, welke afbreuk doen aan de haagstructuur. Per kavel is slechts één inrit toegestaan met een maximale breedte van 4,5m. Waar mogelijk worden inritten van kavels gecombineerd.



Plantinstructie *Fagus sylvatica*



Legenda

Erfafscheidingen



Beukenhaag max 0,80m



Beukenhaag max 1,80m - 2,00m



