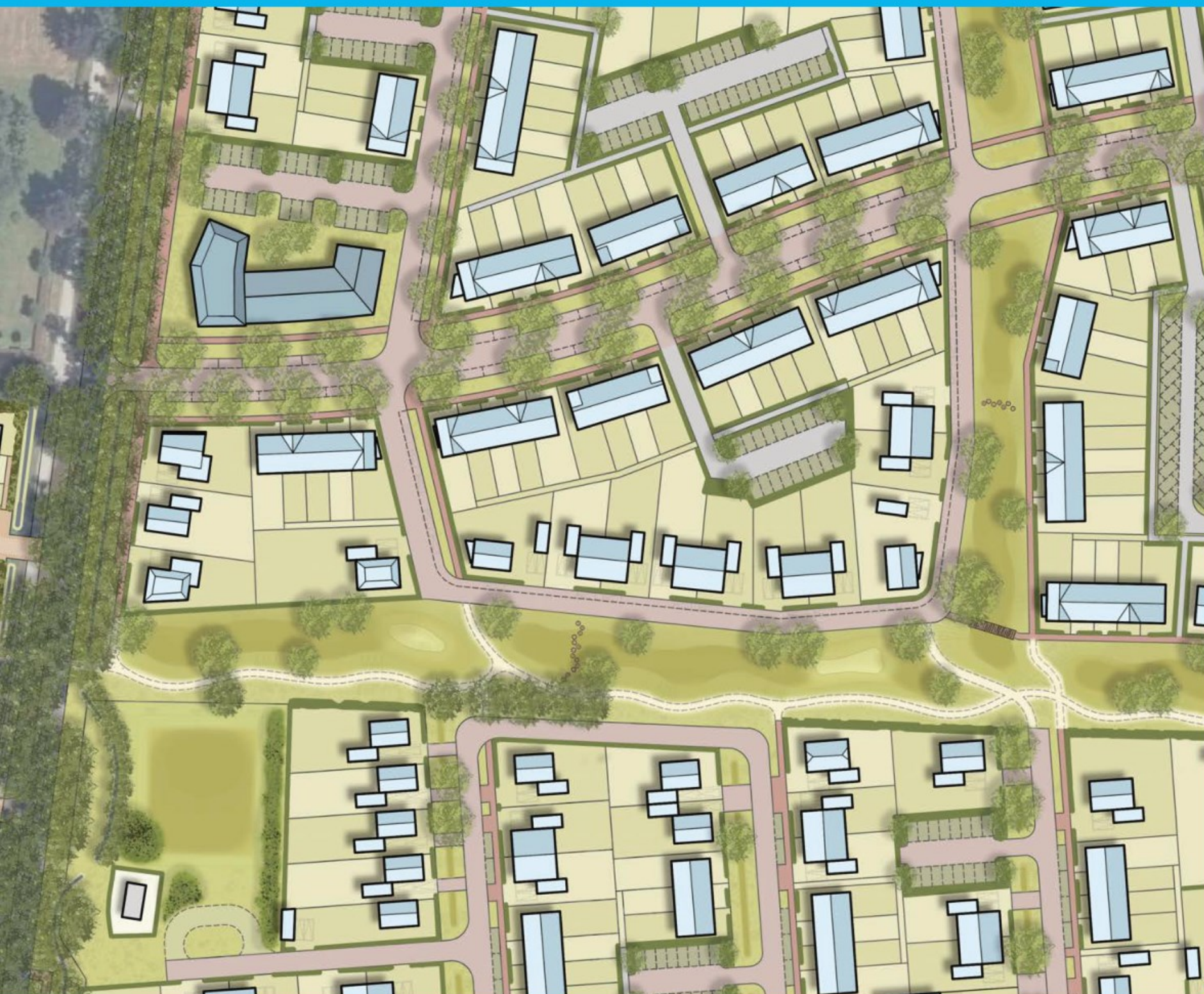




STEDENBOUWKUNDIG PLAN

DOONHEIDE-NOORD II, GEMERT

Colofon

Stedenbouwkundig plan Doonheide II, Gemert

Opdrachtgever



Datum

februari 2022



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Ruimtelijke kenmerken	6
2.1 Landschap & cultuurhistorie	7
2.2 Ruimtelijke structuren.....	12
2.3 Structuurvisie, woonvisie & parkeernormen.....	16
3. Stedenbouwkundig plan	18
3.1 Ontwerputgangspunten	19
3.2 Stedenbouwkundig plan.....	21
3.3 Profielen	22
3.4 Programma & parkeren	24
3.5 Parkeren	25
3.6 Duurzaamheid.....	28
3.7 Openbare ruimte.....	30





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 te realiseren. Samen met de gemeente Gemert-Bakel is bepaald dat in deze nieuwe woonbuurt maximaal 288 woningen gerealiseerd kunnen worden. 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 stedenbouwkundig plan tot stand gekomen. Het beeldkwaliteitsplan is in een aparte rapportage opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing en erfinrichting.

Plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de recente uitbreidingswijk Doonheide-Noord I. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de landschappelijke omgeving van de Peelse Loop. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Doonheide. De volkstuinten, die in het plangebied liggen, zullen worden verplaatst naar de locatie ten westen van Boekelseweg. De bestaande woning en bijgebouwen aan de Boekelseweg 12 zullen behouden blijven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit document wordt u meegenomen in de ruimtelijke kenmerken van de locatie. Daarbij besteden we aandacht aan de landschappelijke kenmerken, de cultuurhistorische ontwikkeling en de ruimtelijke structuren van deze locatie. Ook komen hierbij de milieukundige aspecten en de beleidsmatige uitgangspunten aan bod. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan gepresenteerd. De hiervoor behandelde ruimtelijke kenmerken leiden tot heldere ontwerpuitgangspunten en een ruimtelijk raamwerk. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de plankaart, de profielen, het programma en het parkeren en de ambities voor de inrichting van de openbare ruimte.



Ligging van het plangebied



*Landschappelijke verwijzing naar de Middeleeuwse
landweer (verdedigingswerk) in Doonheide Noord-I*

2. RUIMTELIJKE KENMERKEN

2.1 Landschap & cultuurhistorie

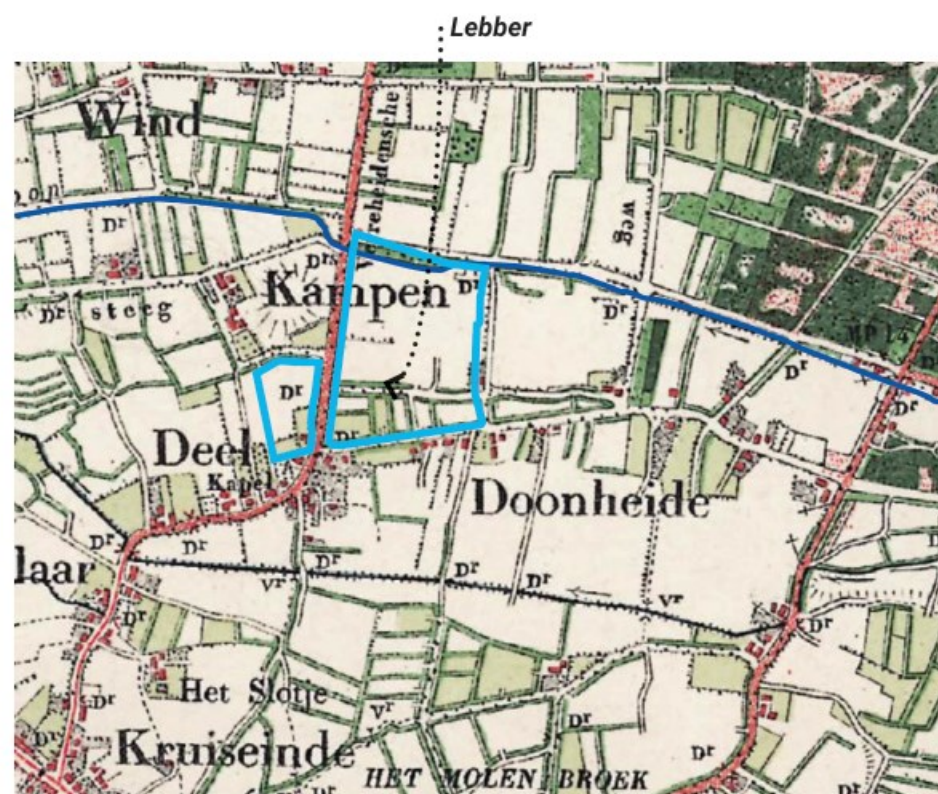
Een gevarieerd dekzandlandschap

Gemert ligt in de regio Peelrand, een gevarieerd zandlandschap, waarin de oude nederzettingen als een hoefijzer rond het voormalige veengebied de Peel liggen. Het oude dekzandlandschap wordt gekenmerkt door bolle akkers, heidevelden en lager gelegen, natte hooilanden (beemden). Op deze hooilanden, die veelal aan de rand van de Peel lagen, werd het vee geweid. Kenmerkende landschapselementen zijn hakhoutbosjes en -wallen. Op de topografische kaart van 1900 is te zien dat het plangebied in gebruik was als landbouwgrond voor de omliggende boerderijen. Het lag dichtbij de buurtschappen Deel en Doonheide, die later onderdeel zijn gaan uitmaken van de stedenbouwkundige structuur van Gemert. Ook zijn op deze oude kaart de vele houtwallen zichtbaar, die de verschillende percelen omzomen. De oost-westverbinding de Lebbber is ook al goed waarneembaar op deze kaart. Doonheide is als eenzijdig bebouwd lint herkenbaar, met ten zuiden daarvan de oude, open akkers en ten noorden eerst kleinere en daarna grotere 'bouwlandkampen'. Soms waren deze onregelmatig gevormd zoals bij Deelse Kampen.

Riviertjes en waterlopen

De aanwezigheid van riviertjes en waterlopen is kenmerkend voor deze regio. Door het gebied loopt de Peelrandbreuk, waar nog steeds beweging plaatsvindt. Langs de breuklijn liggen nattere gebieden, omdat hier kwel aan de oppervlakte komt. In deze natte delen liggen de bovenlopen van de rivier de Aa. Van oorsprong slingeren deze door het landschap. In de loop der tijd is de waterhuishouding steeds verder gereguleerd: beken werden rechtgetrokken, stroomopwaarts verlengd en er zijn nieuwe waterlopen gegraven.

De Peelse Loop, die ten noorden van het plangebied ligt, maakt onderdeel uit van het watersysteem van de rivier de Aa. Het is niet geheel duidelijk of de loop een natuurlijke oorsprong heeft of dat hij (grotendeels) door de mens is gegraven. In de bodem en het reliëf zijn namelijk geen aanwijzingen gevonden voor een natuurlijk beekdal. Bovendien heeft de watergang een recht karakter, wat er eveneens op kan duiden dat hij door de mens gegraven is. Er wordt gedacht dat de Peelse Loop ooit is gegraven als onderdeel van een Middeleeuwse landweer, een verdedigingslinie in het landschap, bestaande uit greppels, wallen en struikgewas.



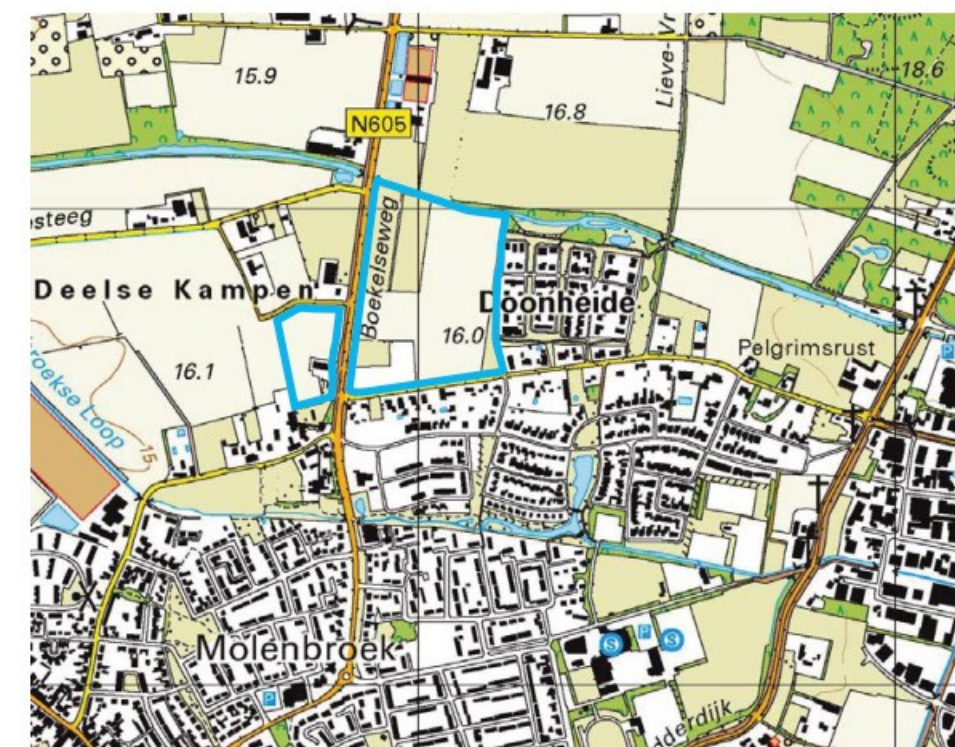
Topografische kaart rond 1900 (bron: www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart rond 1975 (bron: www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart rond 2000 (bron: www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart rond 2016 (bron: www.topotijdreis.nl)

In de loop der eeuwen zijn vele hydrologische ingrepen aan de beek gedaan, die er voor hebben gezorgd dat de beek een sterk kunstmatig karakter heeft gekregen. De kenmerkende beekprocessen, die met stromend water samenhangen, zijn daardoor verloren gegaan. Waterschap Aa en Maas heeft daarom in de afgelopen jaren gewerkt aan het beekherstel van de Peelse Loop. Het doel hiervan was enerzijds om een ecologisch en morfologisch herstel van dit deel van de beek te realiseren. Anderzijds was dit project bedoeld als natuurcompensatie voor de aanleg van de Noord-Om, de randweg om Gemert die de schakel vormt tussen de Boekelseweg (N605) en de N272. De nieuwe randweg ligt ten noorden van de Peelse Loop.

Onderstaande ontwerptekening laat het beekherstel goed zien. Er is een nieuwe bedding gegraven met een smallere, licht slingerende loop in plaats van de huidige, brede loop. Aan de noordzijde van de nieuwe loop is een geluidswal aangelegd. De huidige bedding van de Peelse Loop en de Ecologische Verbindingszone, die ten zuiden van de loop ligt, blijven bestaan en zijn afgekoppeld van de Peelse Loop. Het water zal uit de oude bedding weglopen. Door de aanleg van dammen zullen hier langgerekte, afgesloten poelen ontstaan. Deze zone zal zich op termijn op natuurlijke wijze omvormen tot bosvijvers met waterplanten. Ter hoogte van het plangebied zal ten zuiden van de huidige bedding een fietspad komen te liggen (bron: "Definitief ontwerp beekherstelproject Peelse Loop", Stroming en [redacted] ecologisch adviesbureau, 2015).



Nieuwe beekloop



Ecologische zone rondom de beek



> Ontwerp voor het beekherstel van de Peelse Loop (bewerking: [redacted])

Landschapsbeeld en vegetatie beekherstel Peelse Loop, traject 2

"Van noord naar zuid is de opbouw van het terrein nu als volgt:

- Geluidswal begroeid met struiken en bomen
- Groene zone tussen de geluidswal en de nieuwe bedding van de Peelse Loop. Variabel in breedte, veelal tussen 10 en 40 m breed. Begroeid met grazige vegetatie, lokaal met struweel en bosschages dat op natuurlijke wijze is gekiemd.
- In deze zone wordt een nieuw fietspad aangelegd dat van west naar oost door het gebied loopt. In het westen loopt het pad op de zuidelijke oever, om dan ter hoogte van de wijk Doonheide naar de landstrook tussen de oude en nieuwe loop over te gaan en na de OLVsteeg naar de noordelijke oever. Het pad maakt daarbij gebruik van de nieuwe brug in de OLVsteeg.
- Nieuwe bedding van de Peelse Loop, ca 4 - 5 m breed.
- Groene zone variërend in breedte van ca 5 tot 15 m breed. De vegetatie is grazig met een hoger aandeel aan struiken en bomen. De huidige boswal op de noordelijke oever van de huidige bedding blijft grotendeels behouden, op enkele gedeelten na, waar tbv het doorzicht openingen worden gemaakt om de gebieden aan weerszijden visueel met elkaar te verbinden en meer te laten functioneren als een eenheid.
- In de zone tussen de nieuwe beekloop en de resterende bosvijvers komt een struinpad te lopen. Oude bedding van de Peelse Loop met op de zuidelijke oever de EVZ. Dit gebied heeft veelal stilstaand water met waterplanten en moerassige oevers".

Bron: Definitief ontwerp beekherstelproject Peelse Loop (Stroming en [redacted] ecologisch adviesbureau, 2015)

Bodem en grondwater

Door de ligging van de gemeente Gemert Bakel op de Peelrandbreuk is de ondergrond onvoorspelbaar. Door de breuken in de ondergrond komt het water op de meest onverwachte plekken aan de oppervlakte. Door een relatief fijnmazig en kunstmatig watersysteem heeft de landbouw zich verzekerd van gemakkelijk economisch inzetbare grond, maar die efficiëntie heeft nadelen. De hoog gelegen gebieden verdrogen, de laag gelegen gebieden verder stroomafwaarts overstroomden. De riooloverstorten binnen de eigen gemeente kunnen de hevige stortbuien niet meer aan en zetten straten regelmatig blank (bron: "Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel", 2017).

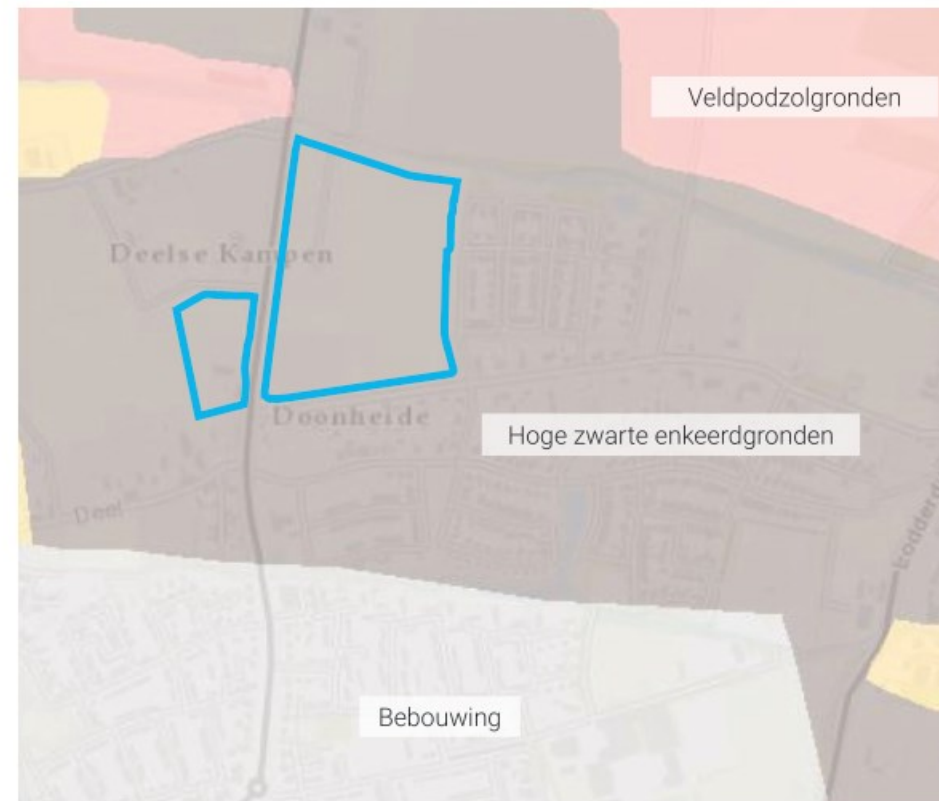
Het plangebied is geheel gelegen op een zand- en grindbodem, afgedekt met een zanddek. De bovenste bodemlaag bestaat uit zwarte enkeerdgrond, ontstaan door de landbouw in dit gebied. Deze bodemsoort is goed waterdoorlatend en leent zich uitstekend voor de toepassing van waterinfiltratie voorzieningen zoals wadi's of infiltratievelden.

Binnen het plangebied is een hoogteverschil van ongeveer 1 meter aanwezig. In het noordoosten van het plangebied is het maaiveld het hoogst met ongeveer 16.8 meter boven NAP. In het zuidwesten is het plangebied het laagst, ongeveer 15.8 meter.

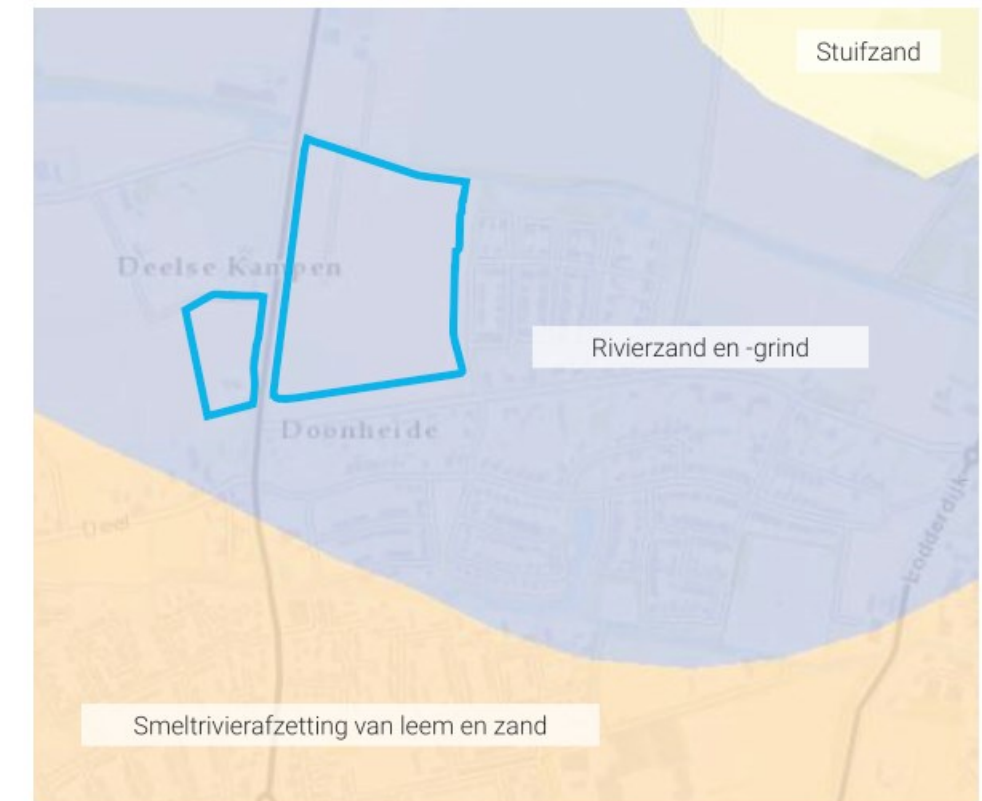
Vanwege de relatief hoge ligging van het plangebied ligt het grondwater redelijk ver onder het maaiveld. Vrijwel overal is de gemiddelde hoogste grondwaterstand 80 - 100 centimeter onder het maaiveld. Een uitzondering hierop is echter een vlek in het westen van het plangebied. Hier ligt de grondwaterstand hoger, namelijk 60 - 80 cm onder het maaiveld.

Waterbeleid

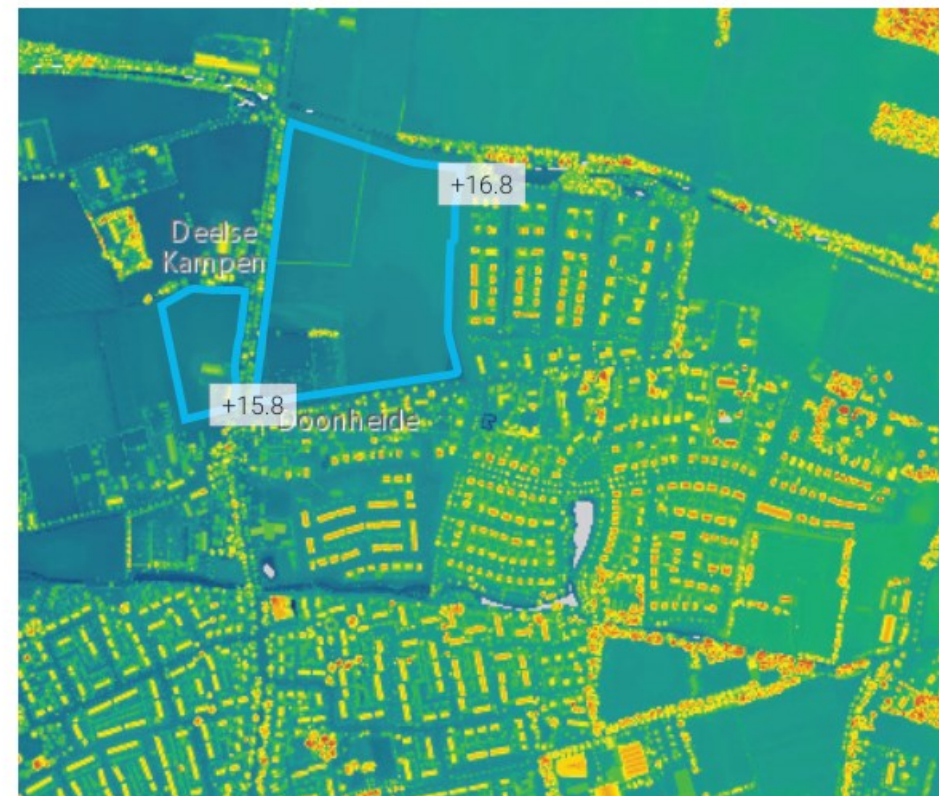
De gemeente streeft naar een gezonder waterklimaat. Water wordt in de hoog gelegen gebieden langer vastgehouden. Er wordt bijvoorbeeld hydrologisch neutraal gebouwd. Dit betekent dat het regenwater overal afgekoppeld wordt van het riool. Regenwater wordt op eigen erf opgevangen en via de bodem afgevoerd.



Bodemtypen (bron: kaartbank.brabant.nl)



Geologische overzichtskaart (bron: kaartbank.brabant.nl)



Hoogtekaart (bron: www.ahn.nl)



Gemiddeld hoogste grondwaterstand (bron: kaartbank.brabant.nl)

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied en de directe omgeving kennen een rijke historie. Hoewel er in de loop van de tijd een aantal structurele elementen zijn verdwenen, zijn er nog wel een aantal cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig die waardevol zijn om in te passen bij de ontwikkeling van de locatie. [REDACTED] heeft deze waarden in beeld gebracht in het cultuurhistorisch onderzoek: "Aan de Peelsche Loop" Een cultuurhistorisch onderzoek van het plan Doonheide in Gemert (gem. Gemert-Bakel), 2020.

De cultuurhistorische waarden zijn:

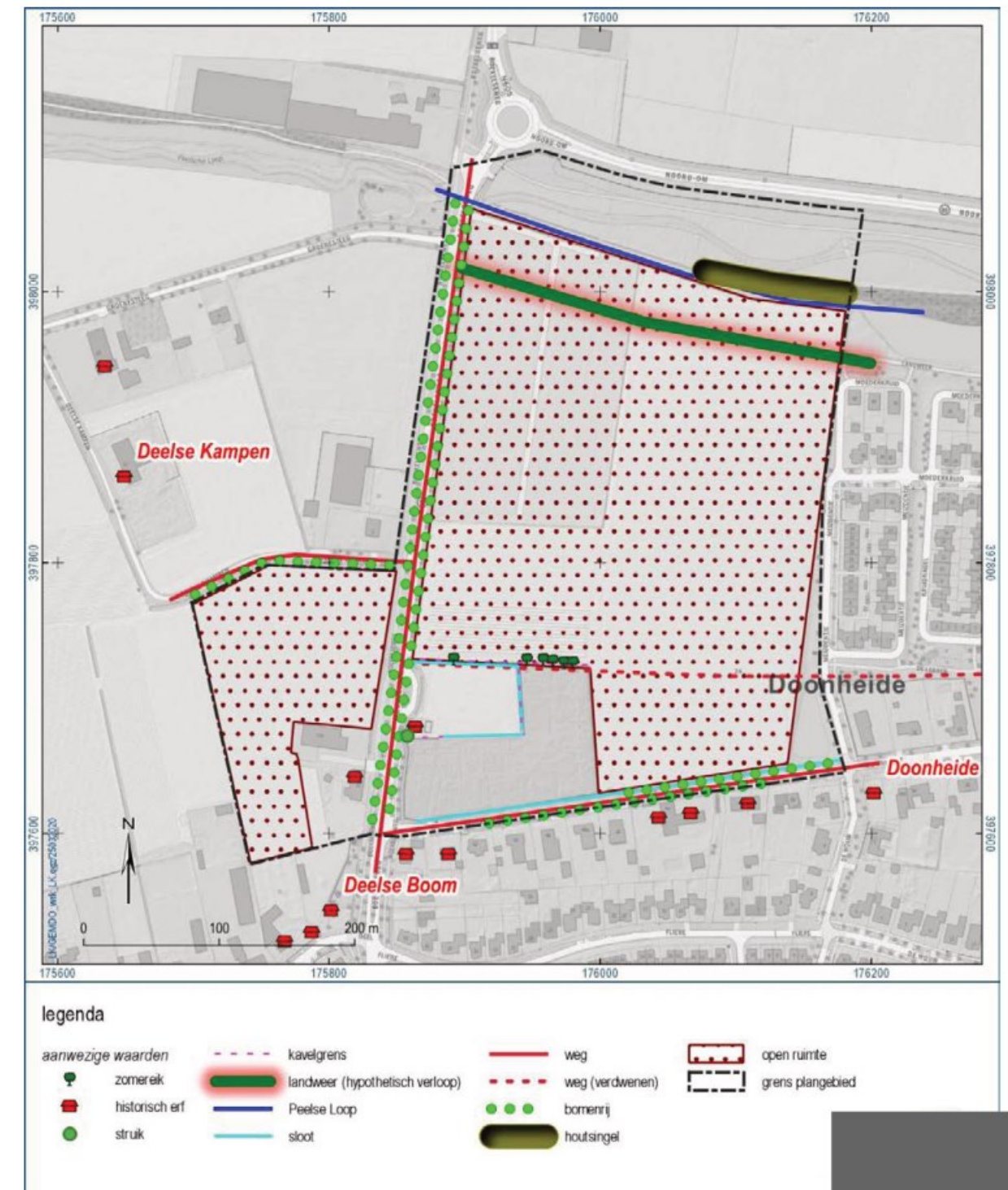
- De historische gehuchten van Deelse Boom – Doonheide ten zuiden en zuidwesten, en Deelse Kampen ten noordwesten van het plangebied, met een open ruimte daartussen aan weerszijden van de Boekelseweg;
- De noordrand van het volkstuintencomplex als relict van een oude perceelsgrens, inclusief de daar aanwezige zomereiken en mogelijk ook de daar verlopende sloot;
- De sloot met berm langs de noordzijde van de straat Doonheide;
- De – weliswaar jonge – laanbeplanting langs Boekelseweg en Doonheide;
- Het open karakter en gebruik als akkerland van grote delen van het plangebied;
- De rechte loop van de Peelse Loop (met houtsingel) en de beek als onderdeel van een oud landweersysteem, die verder waarschijnlijk vooral ondergronds nog aanwezig is;
- De wegen/straten Boekelseweg, Doonheide, Deelse Kampen, alsmede de eerste tientallen meters van Meizoentje (buiten plangebied) als onderdeel van de historische infrastructuur van het gebied.

Met name het open karakter van het gebied en de hierin liggende structuurlijnen (Lebber, Landweer, Boekelseweg, Doonheide, Deelse Kampen, Peelsche Loop) kennen een hoge waardering. De structurerende lijnen met bijbehorende watergangen, bebouwings-karakteristieken en bomenrijen zijn waardevol om in het ontwerp van de nieuwe woonbuurt herkenbaar te houden.

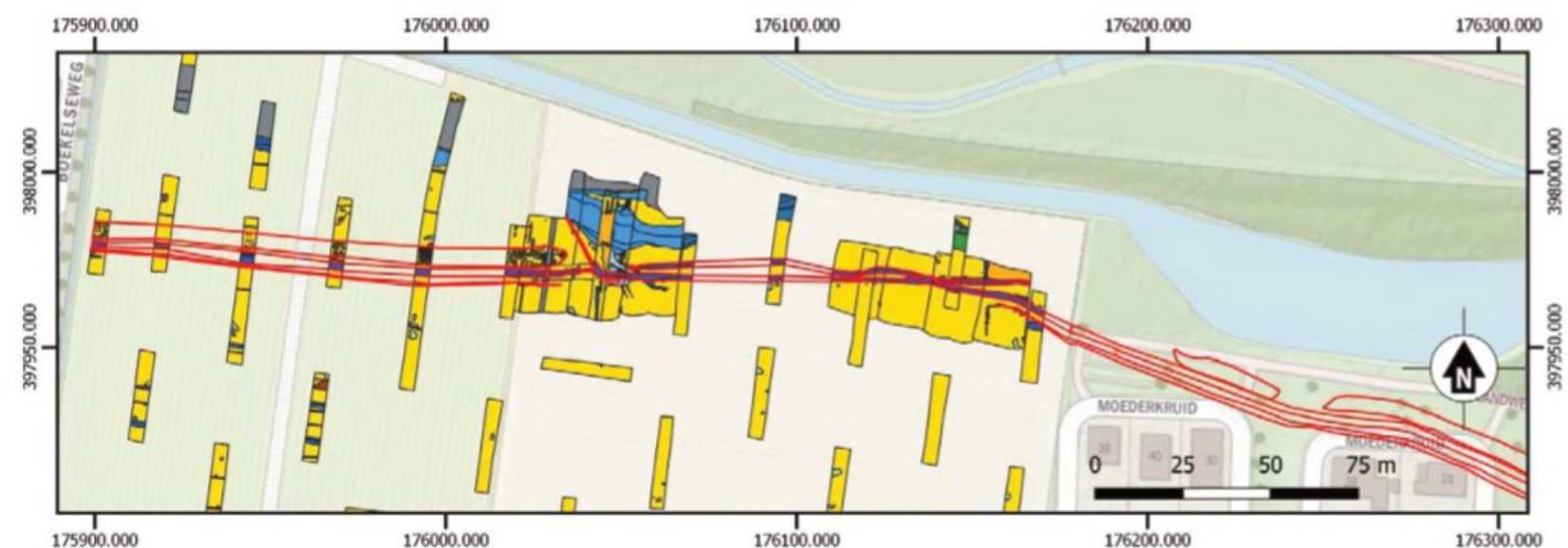
Archeologie

Er heeft verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden naar de ligging van de Landweer. De Landweer kent een wat slingerender verloop dan op kaart met cultuurlandschappelijke waarden is aangegeven, zie hiervoor de allesporenkaart die n.a.v. de archeologische opgraving is gemaakt. De Landweer bestond uit greppels en een grondwal met op sommige plekken struikelkuilen. Opvallend is dat bij het archeologisch onderzoek midden in de landweer restanten van een oude route (karrenspoor) in noord-zuidrichting zijn gevonden.

*Inventarisatiekaart cultuurlandschappelijke waarden in het plangebied
(bron: Aan de Peelsche Loop: een cultuurhistorisch onderzoek van het plan Doonheide in Gemert, 2020)*



*Allesporenkaart van de archeologische opgraving van de Landweer met in rood het verloop van de Landweer
(bron: Evaluatierapport Gemert Doonheide II DO, VUhs, 13.04.2021)*



Bomeninventarisatie

Met name aan de randen van het plangebied zijn grote bomen aanwezig. Ter voorbereiding op het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn alle bomen en hun eigenschappen, conditie en toekomstverwachting in beeld gebracht door [REDACTED]. Nevenstaande kaart laat de aanwezige boomsoorten zien. Het betreft overwegend zomereiken. De conditie varieert van matig tot goed. De toekomstverwachting is veelal 10-15 jaar of langer dan 15 jaar. Het uitgangspunt is dan ook dat de aanwezige bomen zoveel mogelijk worden ingepast in het stedenbouwkundig plan.



Zomereiken bij de huidige volkstuinten

Overzicht boomsoorten (bron [REDACTED] 2020) >



2.2 Ruimtelijke structuren

Oorspronkelijke bebouwingspatroon

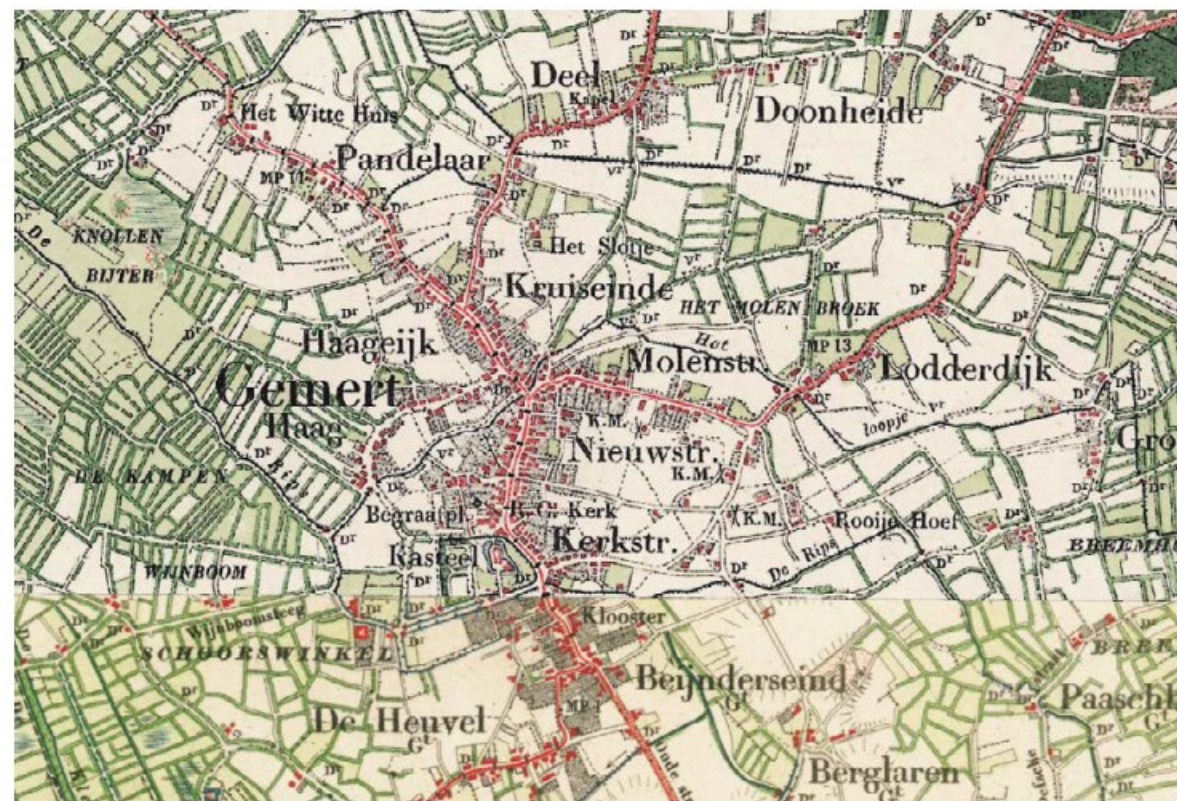
De belangrijkste stedenbouwkundige structuur van Gemert is ontstaan in de Middeleeuwen, toen het gebied werd ontgonnen. Aan het eind van de 14^e eeuw werd toestemming verleend om een kasteel te bouwen. Mede dankzij de aanwezigheid van het kasteel groeide Gemert uit tot een noemenswaardig dorp. De bebouwing van Gemert lag van oorsprong aan enkele straten, die na de Middeleeuwen langzaam dichter bebouwd raakten. Zo ontstonden lange bebouwingslinten die uitwaaierden over het landschap. De topografische kaart van 1900 op deze pagina laat dit goed zien. Het dorp heeft op die manier altijd een sterke relatie met het landschap gehad.



Het centrum van Gemert, oude bebouwing aan het Ridderplein, vlakbij het kasteel van Gemert.



Het kasteel van Gemert vanuit de lucht.



Topografische kaart rond 1900: de bebouwingslinten van het dorp Gemert waaiëren uit over het landschap, waardoor het dorp een sterke relatie met het landschap heeft.



De Kerkstraat, een van de historische linten in Gemert.



De St. Jans Onthoofding kerk

Recente uitbreidingen

Na de Tweede Wereldoorlog is Gemert - net als veel omliggende dorpen - sterk uitgebreid. Waar de oude bebouwingslinten vaak wat slingerend door het landschap liepen omdat ze zich voegden naar de oude ontginningspatronen, werden de nieuwe uitbreidingen vaak planmatig gerealiseerd. Rechte straten en meer rijbebouwing kenmerken de uitbreidingen van Gemert in de tweede helft van de twintigste eeuw.

Veel planmatige uitbreidingen zijn wijken met een eigen karakter, gelegen achter de linten. Waterlopen en linten vormen vaak de scheidingen tussen verschillende wijkjes. De enige uitzondering hierop is de Paashoef waar een waterloop midden door de wijk loopt.

Noord-Om

De Noord-Om vormt het laatste gedeelte van de ringweg om Gemert. Deze weg is enkele jaren geleden gerealiseerd en ligt ten noorden van het plangebied. Deze nieuwe ontsluiting ontlast de Boekelseweg.

Rondom het plangebied

De wijk Molenbroek is in de jaren '70 en '80 van de twintigste eeuw gerealiseerd. De wijk is sterk naar binnen gericht, waardoor veel woningen in die tijd met de achterkant aan het landschap lagen. Met de uitbreiding van Molenbroek is de Boekelseweg doorgetrokken in zuidelijke richting, dit is nu de Vondellaan. Dit is de primaire ontsluiting van Gemert geworden. Na 2000 is gestart met de bouw van de uitbreidingswijk Doonheide-Noord I. De wijk ligt zowel ten zuiden (Doonheide-Zuid) als ten noorden (Doonheide-Noord) van het oude lint Doonheide.

Doonheide-Zuid voegt zich naar de landschappelijke structuur van de Molenbroekse Loop. Het water komt ook de wijk in en zorgt zo voor de aanwezigheid van een ruime water- en groenpartij rondom de verschillende plandelen. De bebouwing is hierdoor vrij compact.

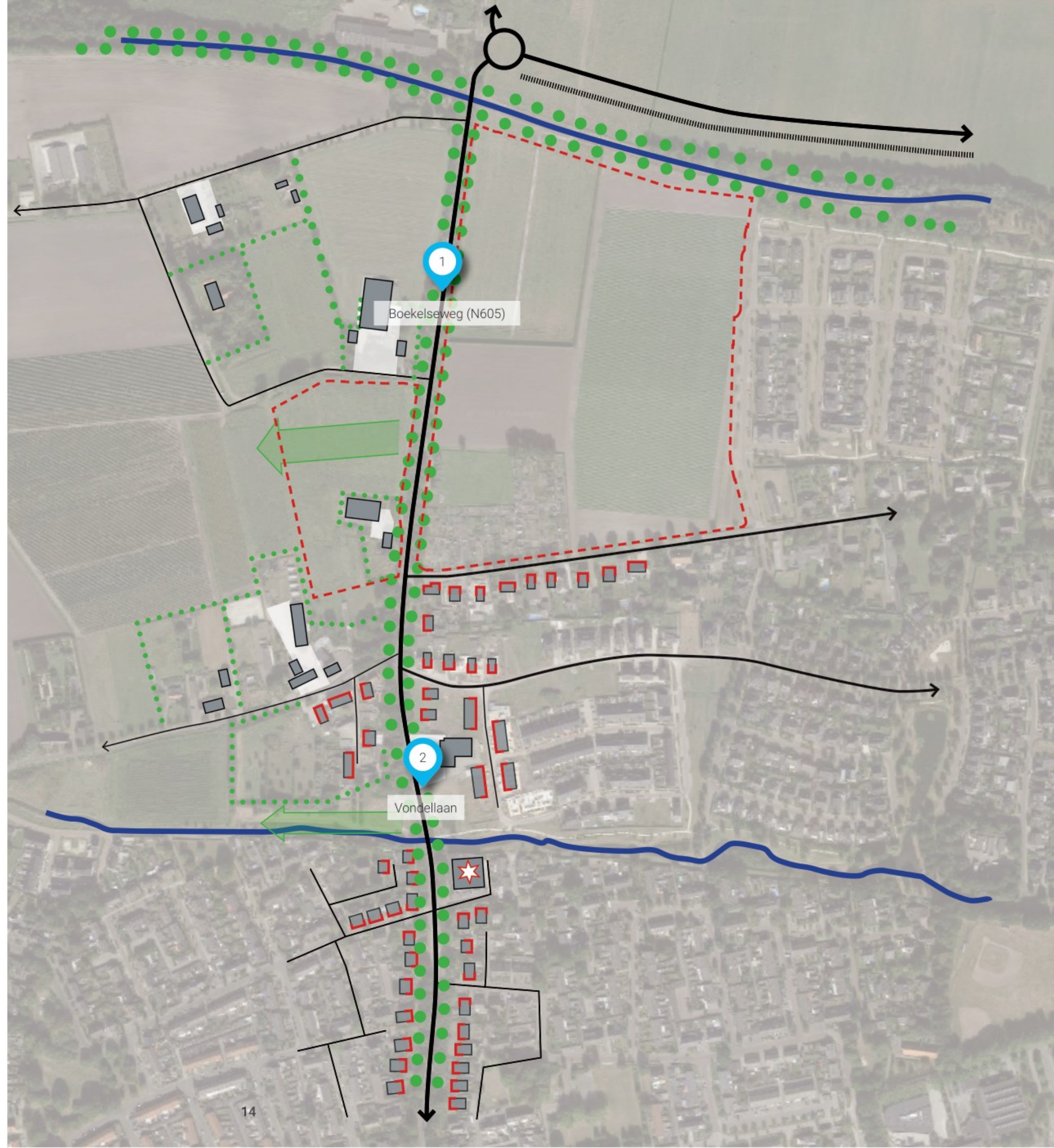
In Doonheide-Noord I zijn de structurerende elementen, die ook voor de ontwikkeling van Doonheide-Noord II van belang zijn, duidelijk herkenbaar: de groenstructuur van de Lebber, de Peelse Loop en groene wiggen daartussen.



Boekelseweg en Vondellaan

De Boekelseweg en Vondellaan vormen een belangrijke ontsluitingsweg van Gemert. Hoewel de weg zowel in het buitengebied als binnen de bebouwde kom ligt, wordt het doorgaande karakter van de weg benadrukt door de bomenrijen die overal aan beide zijden van de weg staan.

De bebouwing langs de weg heeft een afwisselend karakter en van een eenduidige bebouwingstypologie langs de weg is geen sprake. Soms zijn voorkanten op de weg gericht en soms achterkanten. Woningen langs de Vondellaan worden veelal vanaf de achterzijde ontsloten. Hierdoor zijn er nauwelijks opritten aan de Vondellaan gesitueerd. Bij de Molenbroekse Loop staat een accent in de vorm van een appartementencomplex.



Structuren in en om het plangebied

Rondom het plangebied liggen belangrijke structuren waar in de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe wijk rekening mee gehouden moet worden. Ten eerste zijn dit de Boekelseweg en de Doonheide als belangrijke ontsluitingswegen.

Ten tweede zijn dit de belangrijke groenstructuren in het gebied: de Peelse Loop, de Lebber en de groene wiggen die hier tussen liggen in het al gerealiseerde deel van Doonheide-Noord. De bestaande wijk voegt zich op logische wijze naar de Peelse Loop. Het is wenselijk om daar bij de nieuwe ontwikkeling bij aan te sluiten. De Lebber is een oost-west gerichte groenzone, die verwijst naar de zandweg die lange tijd op deze locatie heeft gelegen (zie topografische kaarten van 1900 en 1975 op pagina 7). Het doorzetten van deze groenzone naar de nieuwe wijk is een logische stap. De bestaande wijk heeft een ruime, groene opzet, waarbij het groen in elke woonstraat aanwezig is en er vanuit elke straat doorzichten zijn naar de beek. Ook die ruime opzet met de compacte woonblokken vormt een uitgangspunt voor de nieuwe wijk.

Aan de westzijde van de Boekelseweg is de bebouwing georganiseerd rondom een aantal erven. In het plangebied aan deze zijde van de Boekelseweg dient rekening gehouden te worden met het zicht op het landschap vanaf de weg.



2.3 Structuurvisie, woonvisie & parkeernormen

Structuurvisie

Binnen de structuurvisie van Gemert-Bakel wordt het plangebied aangeduid als locatie voor stedelijke ontwikkeling. Het plangebied ten westen van de Boekelseweg valt onder 'primair woon- en leefgebied', terwijl de woonwijken direct ten zuiden en oosten van het plangebied zijn aangeduid als 'stedelijk gebied'.

De gemeente Gemert-Bakel streeft ernaar om met de uitbreiding van nieuwe woonwijken zoveel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen te ontzien. Daarnaast is een realistisch woningbouwprogramma, dat afgestemd is op vraag- en aanbod, van belang.

Woonvisie Gemert-Bakel 2016- 2020

Conform regionale woningbouwafspraken is de opgave voor Gemert-Bakel 1230 woningen in de periode van 2015-2025. De ontwikkeling van Doonheide-Noord II kan hierin een belangrijk aandeel leveren.

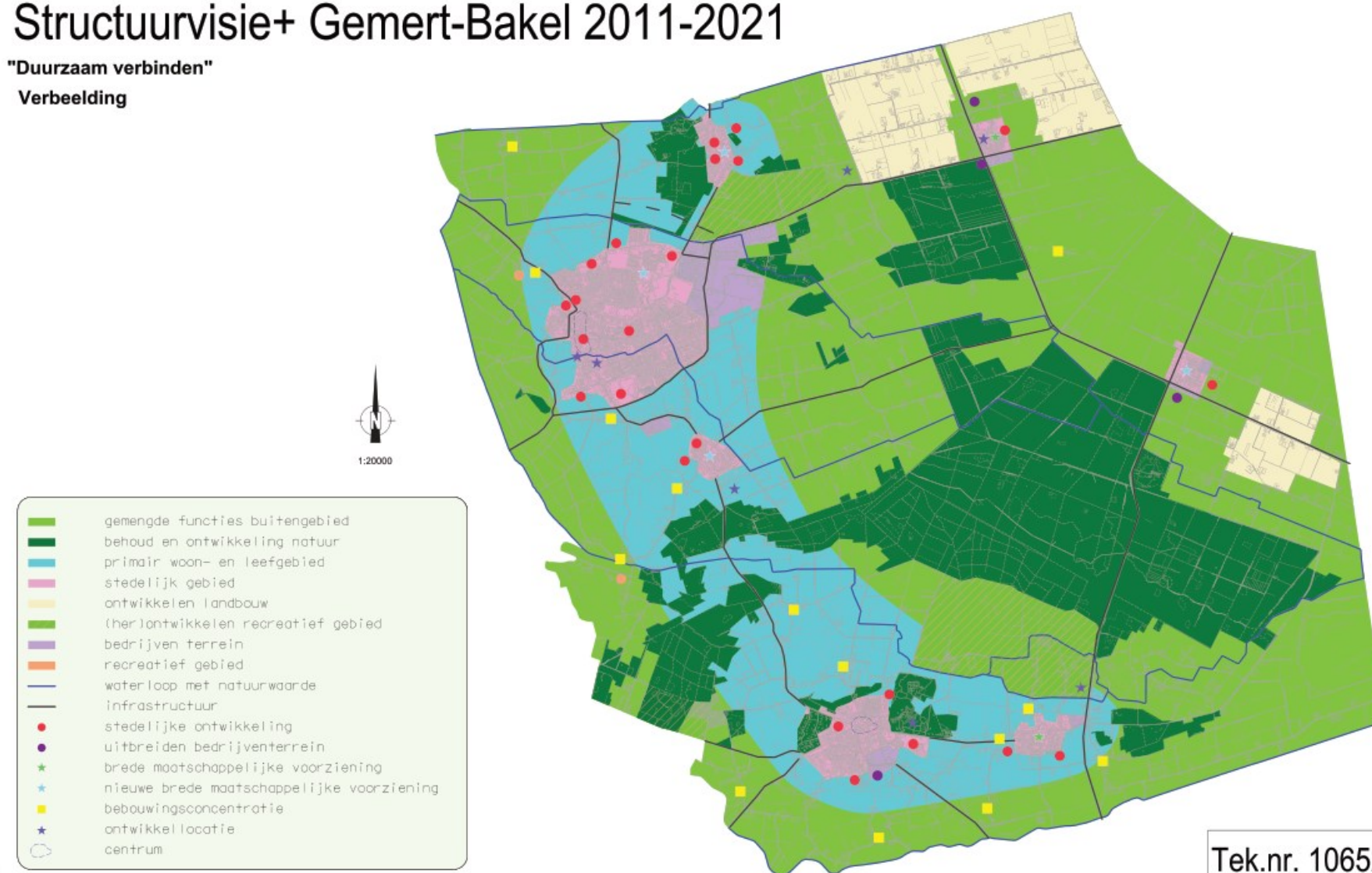
Het streven is om een passend woonaanbod voor iedere generatie in een groene omgeving te realiseren. Duurzaamheid en een gezonde woonomgeving staan daarbij voorop.

Parkeernormen

De parkeernormen zijn vastgesteld door de gemeente Gemert Bakel in 2017. De relevante normen zijn hieronder weergegeven.

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

"Duurzaam verbinden"
Verbeelding



Tek.nr. 10652

Parkeernormen functie wonen

woningtype	norm	aandeel bezoek
vrijstaand	2,3	0,3
twee-onder-een-kap	2,2	0,3
rijwoningen (huur)	2,0	0,3
rijwoningen (koop)	1,8	0,3
sociale huur	1,6	0,3
appartement < 100m ²	1,4	0,3
appartement > 100 m ²	1,9	0,3

Berekening eigen parkeergelegenheid

Parkeervoorziening	berekeningsaantal
enkele oprit zonder garage	0,8
lange oprit zonder garage	1,0
dubbele oprit zonder garage	1,7
garage met enkele oprit	1,0
garage met lange oprit	1,3
garage met dubbele oprit	1,8





3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Ontwerputgangspunten

Sterke relatie tussen bebouwing en groen

De wijken in Gemert worden gekenmerkt door hun groene karakter en vaak sterke relatie met oorspronkelijke landschappelijke structuren. Bij sommige wijken bevindt het groen zich direct rondom de wijk, waardoor de bebouwing zelf compact kan blijven. Dit is bijvoorbeeld zo in Doonheide-Zuid. Bij andere wijken komt het groen letterlijk de wijk in. Dat is het geval bij Doonheide-Noord I. Het is belangrijk om ook in het plangebied een sterke relatie tussen bebouwing en groen te realiseren.

Nieuwe wijk versus erf

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden aan weerszijden van de Boekelseweg. Het oostelijk en westelijk deel van het plangebied horen ruimtelijk gezien niet bij elkaar. Zij kunnen een andere (stedenbouwkundige) invulling krijgen, passend bij hun omgeving. Het deelgebied ten oosten van de Boekelseweg behoort duidelijk tot het dorp Gemert. Hier kan een nieuwe uitbreidingswijk ontstaan. Het deelgebied ten westen van de Boekelseweg staat hier in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht los van. Dit deelgebied ligt op de overgang naar het landschap en bevindt zich op een oude kamp (bouwland). De bebouwing kenmerkt zich hier als "losse" erven aan landwegen in een landelijke omgeving. De nieuwe bebouwing zal daarbij aansluiten, doordat deze rondom twee erven gesitueerd zijn. Een zorgvuldig ontwerp van de erven en de bebouwing zal recht doen aan de cultuurhistorische betekenis van de erven die hier aan de oude kampen grenzen. Tussen de erven door blijft er zicht op de achtergelegen kamp, die als gebied met volkstuinen zal worden ingericht.

Boekelseweg; visitekaartje van Gemert

De Boekelseweg is de hoofdtoegangsweg van Gemert vanuit het noorden. In de bebouwde kom van Gemert loopt de Boekelseweg over in de Vondellaan. Uit de analyse blijkt dat er geen eenduidige bebouwingstypologie is langs de Boekelseweg-Vondellaan. De ruimtelijke structuur en cultuurhistorische waarde van deze ontsluitingsweg wordt voornamelijk door de doorgaande bomenrijen aan weerszijden bepaald. Het is van belang om deze groenstructuren te behouden. De representatieve bebouwing aan de Boekelseweg vormt straks samen de bestaande laanstructuur het visitekaartje naar Gemert vanaf de noordzijde.

Aansluiten bij De Lebber

In het al gerealiseerde Doonheide-Noord I is met de brede groenzone rondom De Lebber aangesloten op de oude zandweg die lange tijd op deze plek heeft



gelegen. Door hier in het ontwerp op aan te sluiten (de groenzone door te zetten) kan de cultuurhistorische waarde van het plan worden verhoogd en de samenhang met Doonheide-Noord-I worden vormgegeven. Aan weerszijden van deze groenzone ontstaan twee deelgebieden met een eigen karakter en identiteit, die beide profiteren van de ligging aan een aantrekkelijke groenzone. De noordrand van de volkstuinen met de daarbijbehorende zomereiken zal onderdeel uitmaken van deze groenzone in het plangebied. Dit is één van de weinige nog bewaarde historische structuurlijnen in het gebied.

Relatie tot lintbebouwing aan de Doonheide

De Doonheide is een historisch lint, dat zich kenmerkt door de kleinschalige en landschappelijke invulling met woonbebouwing. De overwegend vrijstaande en geschakelde woningen staan op groene en ruime kavels langs de weg. Ook bij recente uitbreidingen is deze 'losse structuur' doorgezet en hebben de woningen een landelijke uitstraling (boerderij-typologie). In het plangebied is het van belang om aan te sluiten op de bestaande structuur. Daardoor ontstaat er een verschil tussen enerzijds de kleinschaligere opzet tussen de Doonheide en De Lebbber en anderzijds de wat grootschalige structuren tussen De Lebbber en de Peelse Loop. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk om de nieuwe bebouwing aan de Doonheide te ontsluiten vanaf de zijstraten en zo de bomenstructuur en kavelsloot niet te veel te onderbreken. Tevens kan zo het verschil tussen de eenzijdige historische lintbebouwing en later toegevoegde nieuwbouw herkenbaar blijven.

Aansluiten bij beekherstel Peelse Loop

Rondom de Peelse Loop wordt een ecologische zone gerealiseerd. Ter hoogte van Doonheide-Noord I is ten zuiden van de ecologische zone een groenzone aanwezig. Met de realisatie van de nieuwe woonbuurt zal deze groenzone worden doorgetrokken, waardoor ook aan deze zijde de samenhang tussen de woonbuurten én de ecologische zone worden versterkt. Middels archeologisch onderzoek is de loop van de middeleeuwse Landweer bepaald. In de inrichting van de openbare ruimte zal waar mogelijk deze oude structuur zichtbaar worden gemaakt.

Ontsluitingsprincipe

Om de nieuwe woonbuurt met 268 woningen te ontsluiten leggen we een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de kruising Deelse Kampen - Boekelseweg die aansluit op het Moederkruid. Zo ontstaat een directe en efficiënte ontsluiting vanaf de Boekelseweg en wordt extra verkeersdruk in de omgeving zoveel

mogelijk voorkomen. Het zuidelijke deel aan de Doonheide wordt vanaf de Doonheide en Meizoentje ontsloten.

Gebiedseigen landschapselementen inzetten

Het plangebied ligt in een dekzandlandschap, waar van oudsher hakhoutwallen rondom de percelen staan. Ook in het plangebied waren vroeger veel hakhoutwallen en heggen te vinden. Het groene en landschappelijke karakter van de nieuwe wijk kan versterkt worden door gebiedseigen landschapselementen, zoals hakhoutwallen en heggen in te zetten in het plan.

Programma

Binnen het plangebied zal een dorpse woonwijk ontwikkeld worden met een gemengd programma met hoofdzakelijk grondgebonden woningen. De nadruk ligt op rijwoningen in het goedkope en middeldure segment met vrijstaande en twee-onder één kapwoningen in het duurdere segment. Daarbij is er ook ruimte voor zelfbouwkavels en kan aan de Boekelseweg een entreegebouw (appartementen) nabij de nieuwe hoofdontstluiting gerealiseerd worden.



3.2 Stedenbouwkundig plan

Hiernaast is het stedenbouwkundig plan afgebeeld dat een vertaling vormt van de ontwerputgangspunten.

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 en dat de overige bebouwing als zijnde "schuren" rondom het achtergelegen erf liggen. 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.



3.3 Profielen

De profielen van de openbare ruimte zijn zoveel mogelijk afgestemd op Doonheide-Noord I. De intentie is daarbij om verharding zo efficiënt mogelijk in te zetten. Veelal maken voetgangers, fietsers en auto's gebruik van hetzelfde profiel. Het groen krijgt zoveel mogelijk het karakter van glooiend landschap waarin wadi's subtiel zijn ingepast. Hierdoor kan hemelwater veelal direct via de straat afstromen naar het groen om te infiltreren.

Profiel 1 - hoofdweg aansluitend op het Moederkruid

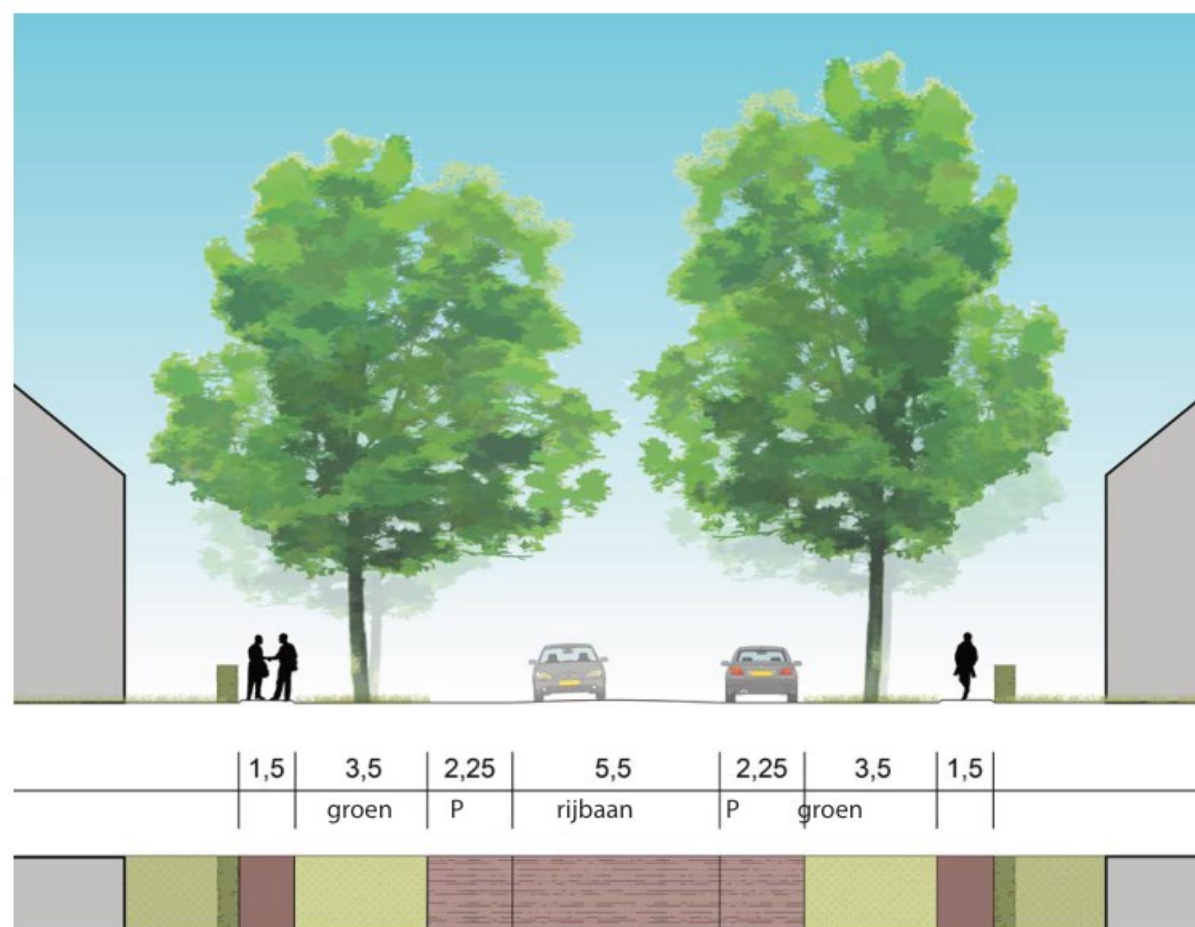
De hoofdweg krijgt een ruim groen laanprofiel met een breedte van 20 meter. De rijbaan heeft een breedte van 5,5m en er is aan weerszijden ruimte voor langsparkeren, brede groene berm met bomen en voetpaden.

Profiel 2 - dorpsstraat in de Kampen

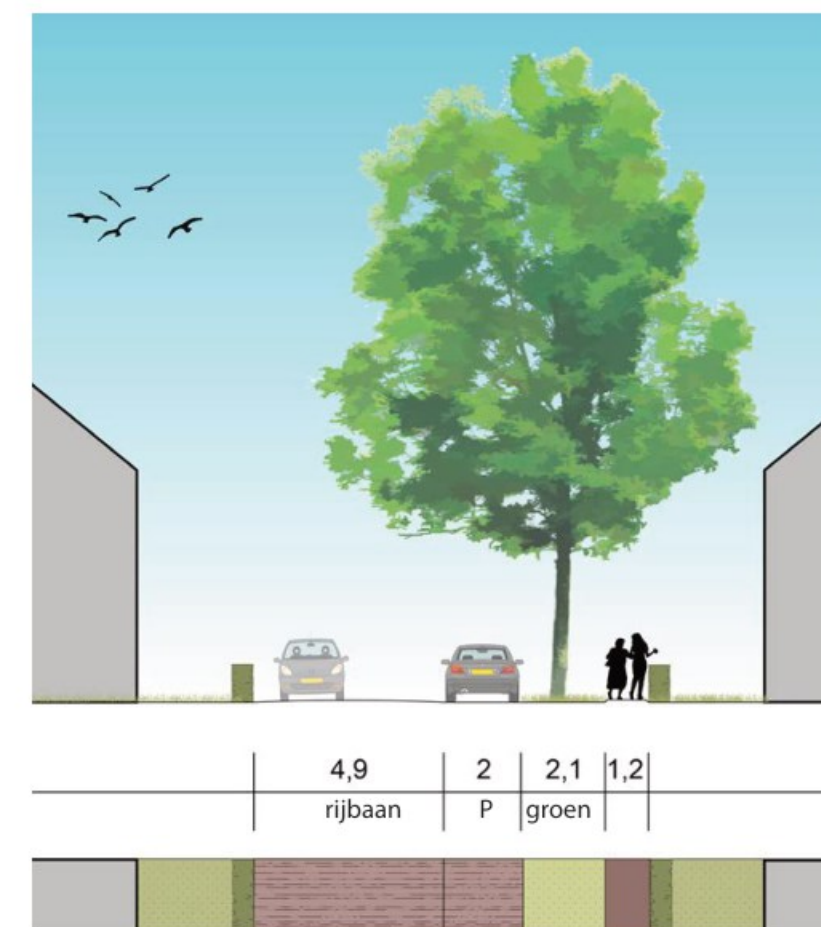
Dit is de belangrijkste woonstraat in de Kampen van noord naar zuid. Dit profiel bestaat uit een smalle rijbaan met langsparkeren aan één zijde, een groene berm met bomen en een voetpad aan één zijde.

Profiel 3 - informele woonstraat

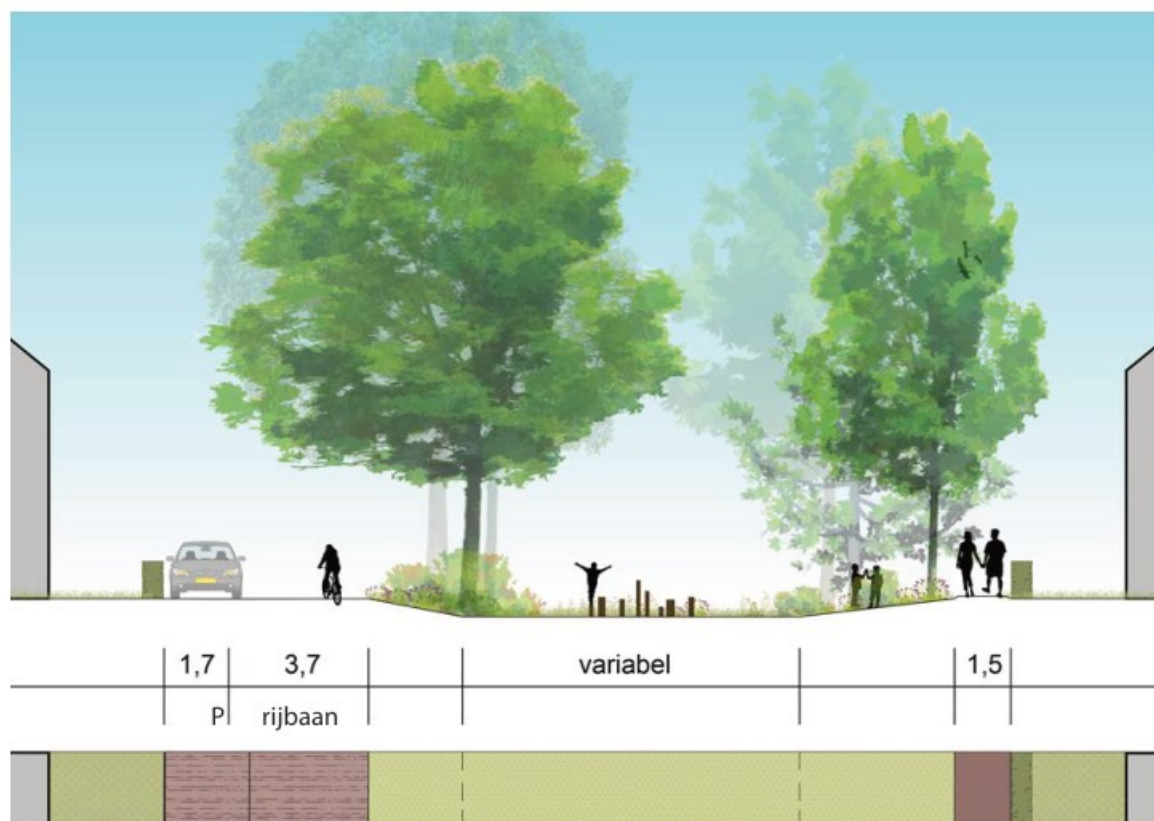
Een informele smalle woonstraat met eenzijdig langsparkeren op een rabatstrook. Dit profiel komt in Doonheide Noord-I ook veel voor. Fietsers en voetgangers maken gebruik van dezelfde verharding. Water kan direct afstromen naar de naastgelegen wadi's die als glooiend landschap zijn ingepast.



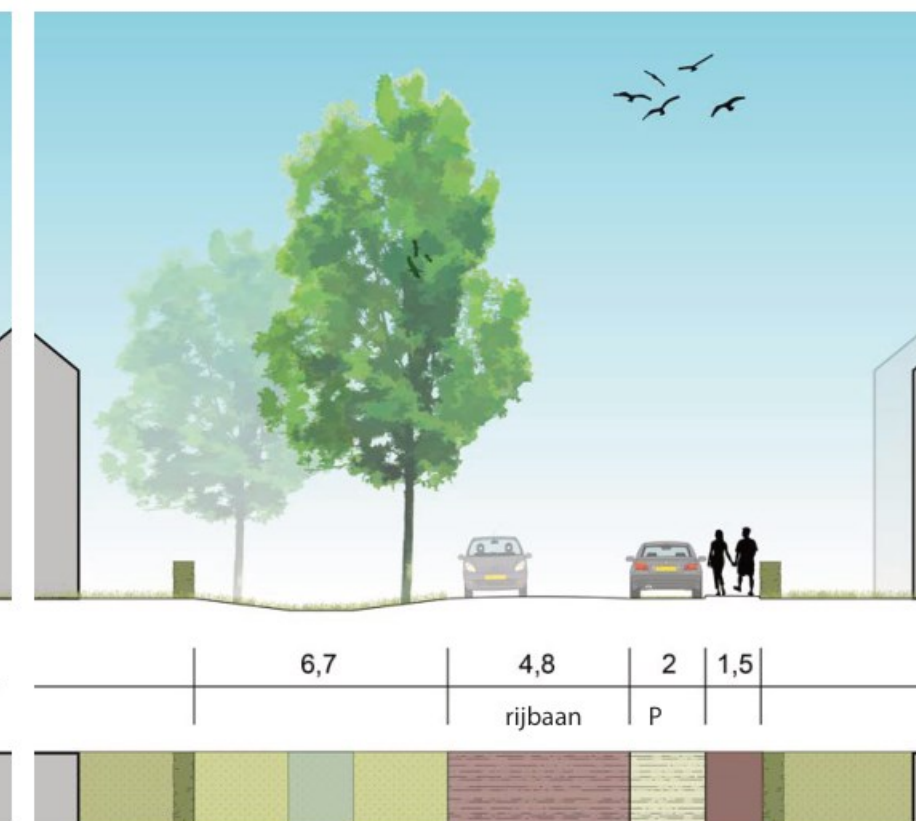
Profiel 1 - hoofdweg



Profiel 2 - dorpsstraat



Profiel 3 - informele woonstraat



Profiel 4 - Lebbber woonstraten met brede groenstroken

Profiel 4 - Lebber woonstraten met brede groenstroken

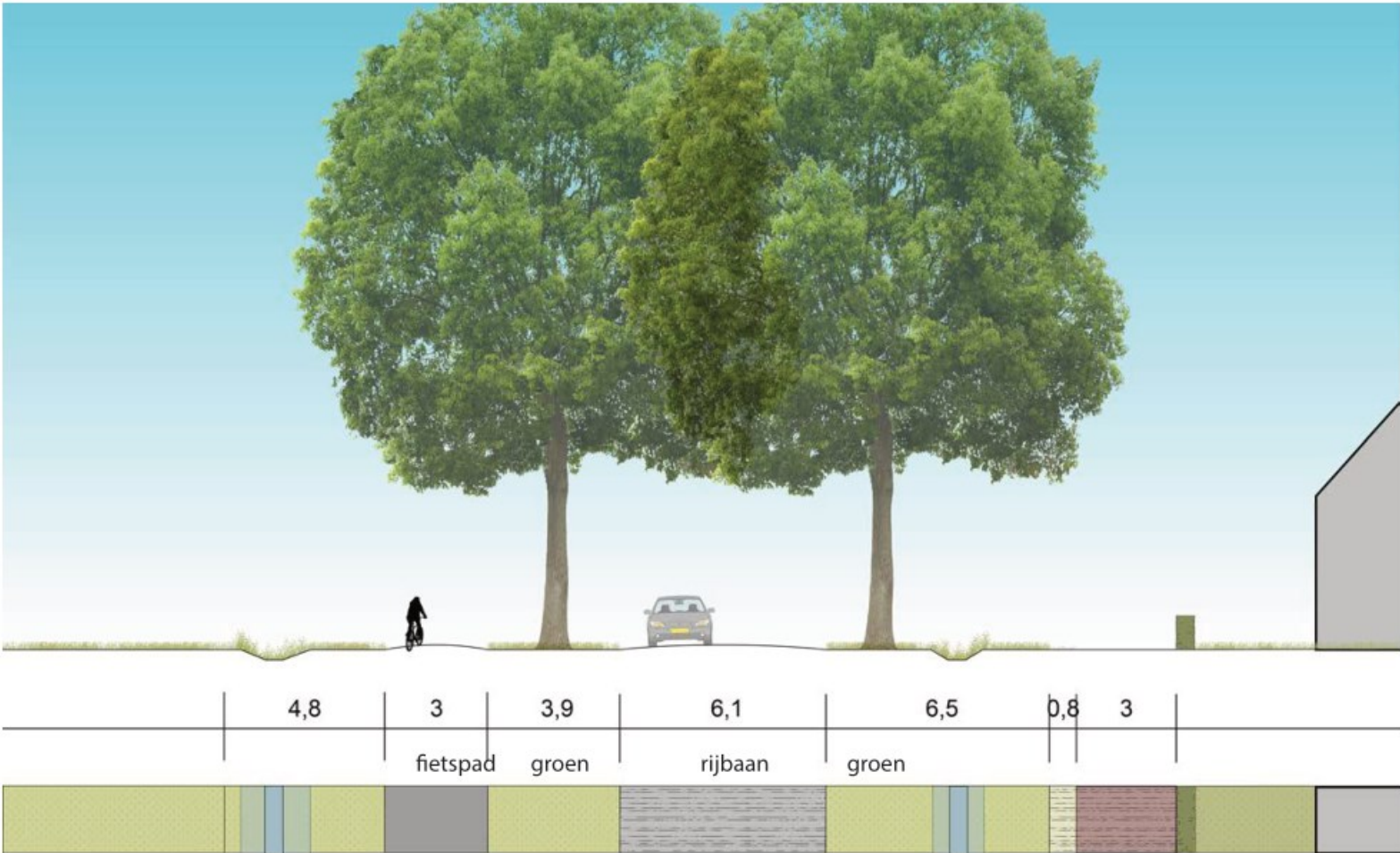
De noord-zuid straatjes in de Lebber krijgen een recht verloop met een smalle rijbaan met een brede groenstrook, waarin bomen en andere beplanting voor een groen karakter zorgen. Het totale profiel heeft een breedte van 15 meter. Aan een zijde is ruimte voor langsparkeren en een voetpad. De groenstrook is vormgegeven als ondiepe wadi om hemelwater te bergen.

Profiel 5 - wandelzone Lebber

De wandelverbinding in de brede groenzone de Lebber die in Doonheide I is ingezet krijgt een vervolg in Doonheide-Noord II. Het glooiende groene landschap krijgt naast verblijfskwaliteit ook een waterbergende functie. In de groenzoen bevinden zich solitaire bomen (waaronder de bestaande zomereiken), bankjes en informele speelaanleidingen. Aan de zuidzijde grenst op sommige plekken een smalle woonstraat aan de Lebber, om ontsluitingslusjes te realiseren. Via een doorlopende haag is deze afgeschermd van de Lebber. Aan de noordzijde grenst profiel 3 aan de Lebber.

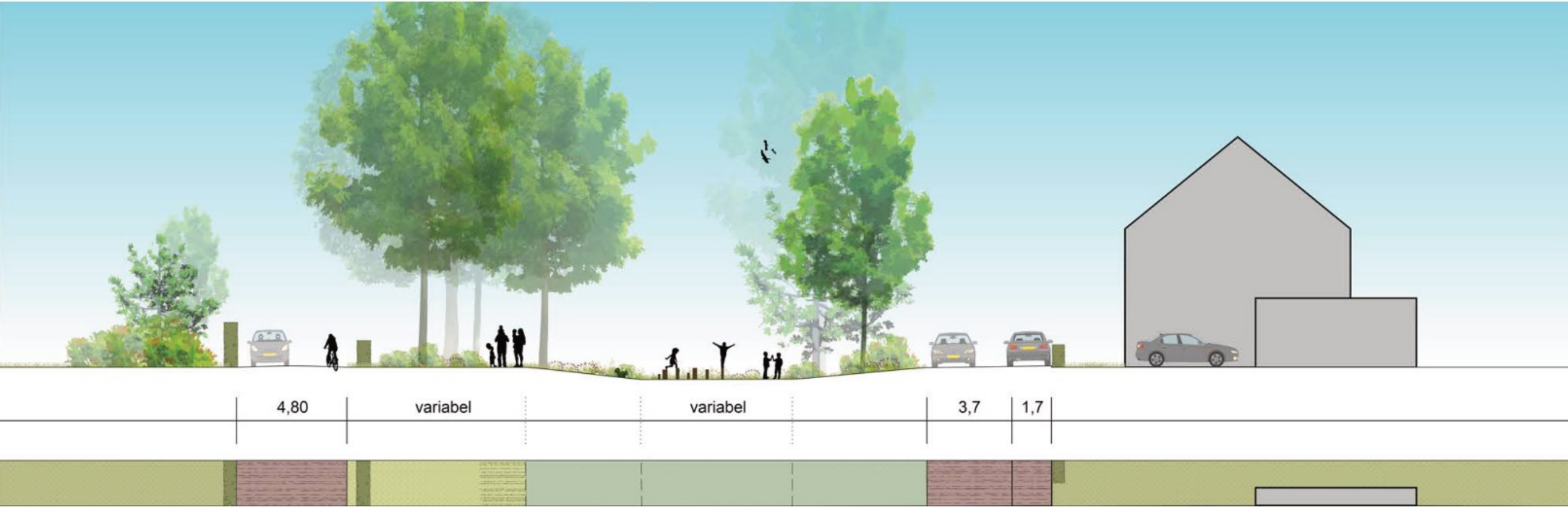
Profiel 6 - Boekelseweg

Het huidige profiel van de Boekelseweg blijft gehandhaafd. Aan de oostzijde voegen we een smalle parallelweg in één richting toe om de kavels die georiënteerd zijn op de Boekelseweg te ontsluiten. Ten zuiden van het Moederkruid is deze parallelweg bereikbaar vanaf het Moederkruid.



Profiel 6 - Boekelseweg

Profiel 5 - wandelzone Lebber





Sfeerimpressie Boekelseweg

3.4 Programma & parkeren

In Doonheide-Noord II is ruimte voor een zeer gevarieerd aanbod van woningen in diverse prijsklassen. Vertrekpunt voor de segmentering vormen de afspraken die hierover met de gemeente Gemert-Bakel zijn gemaakt.

Deelgebied de Kampen heeft daarbij een wat hogere dichtheid dan de randen van het plan, waar de woningen een wat lossere opzet kennen. In elk plandeel zijn een aantal zelfbouwkavels opgenomen, die ruimte bieden voor kopers om hun woonwensen te realiseren in de nieuwe buurt.

Gezien de grote woningbehoefte in Gemert zijn er in de loop van 2021 afspraken gemaakt tussen gemeente, initiatiefnemer en de woningcorporatie om het aantal betaalbare huurwoningen in het plan te vergroten. Daarmee kunnen er 288 woningen gerealiseerd worden, waarvan 22% in het betaalbare segment.

Programma op hoofdlijnen

- 41 Betaalbare huur
- 22 Betaalbare koop
- 45 Lage hoge middenhuur
- 56 Lage middeldure koop
- 27 Hoge middeldure koop
- 61 Dure koop
- 10 Zelfbouwkavels < 350 m²
- 26 Zelfbouwkavels > 350 m²

288 Woningen

Daarnaast ca. 400m² - 600m² b.v.o. (sociaal medische) voorzieningen in de plint van het appartementengebouw.



3.5 Parkeren

Uitgangspunt is om bij duurdere woningen zoveel mogelijk op eigen terrein te parkeren. Voor rijwoningen (en appartementen) is waar mogelijk één parkeerplaats op een parkeerhof gerealiseerd. Zo voorkomen we dat de openbare ruimte volledig door auto's gedomineerd wordt en kunnen bewoners dicht bij huis parkeren.

Bij elk 'woonveld' is de parkeerbalans inzichtelijk gemaakt. Over het algemeen geldt dat vraag en aanbod in balans zijn. Bij woonvelden waar een klein tekort is, is in de naastgelegen woonvelden doorgaans een overschot aanwezig.

Voor de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen 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).



VELD A aantal	type + parkeernorm	parkeren eigen terrein	parkeren parkeerhof	parkeren openbaar
5	rijwoning (1.8)			9
5	rijwoning (2.0 -huur)			10
6	vrijstaand (2.3/1.8 e.t.)	10,8		3,0
16				22,0
	gerealiseerd	12	0	22

VELD B aantal	type + parkeernorm	parkeren eigen terrein	parkeren parkeerhof	parkeren openbaar
7	rijwoning (1.8)		7	5,6
11	rijwoning soc. (1.6)		11	6,6
12	app. huur klein (1.4)		12	4,8
2	tweekap (2.2/1.8 e.t.)	3,6		0,8
2	vrijstaand (2.3/1.8 e.t.)	3,6		1,0
2	vrijstaand (2.3/1.3 e.t.)	2,6		2,0
36			30	20,8
	gerealiseerd	12	30	21

VELD C aantal	type + parkeernorm	parkeren eigen terrein	parkeren parkeerhof	parkeren openbaar
19	rijwoning (1.8)		19	15,2
5	rijwoning (2,0 - huur)		5	5
4	tweekap (2.2/1.8 e.t.)	7,2		1,6
1	vrijstaand (2.3/1.8 e.t.)	1,8		0,5
29			24	22,3
	gerealiseerd	10	24	22

VELD D aantal	type + parkeernorm	parkeren eigen terrein	parkeren parkeerhof	parkeren openbaar
31	rijwoning (1.8)		31	24,8
4	tweekap (2.2/1.8 e.t.)	7,2		1,6
1	vrijstaand (2.3/1.8 e.t.)	1,8		0,5
36			31	26,9
	gerealiseerd	10	31	29

VELD E aantal	type + parkeernorm	parkeren eigen terrein	parkeren parkeerhof	parkeren openbaar
8	rijwoning (1.8)			14,4
4	tweekap (2.2/1.8 e.t.)	7,2		1,6
1	vrijstaand (2.3/1.8 e.t.)	1,8		0,5
13				16,5
	gerealiseerd	10		18

VELD F aantal	type + parkeernorm	parkeren eigen terrein	parkeren parkeerhof	parkeren openbaar
10	app. huur klein (1.4)			14
5	app. huur groot (1,9)			9,5
	gezondheidsvoorz.*			17
15				40,5 (31,1)*
	gerealiseerd			32

VELD G aantal	type + parkeernorm	parkeren eigen terrein	parkeren parkeerhof	parkeren openbaar
5	rijwoning (2.0 - huur)			10
4	vrijstaand (2.3/1.8 e.t.)	7,2		2
9				12
	gerealiseerd	8		11

VELD H aantal	type + parkeernorm	parkeren eigen terrein	parkeren parkeerhof	parkeren openbaar
14	rijwoning (1.8)		14	11,2
5	rijwoning (2.0 - huur)		5	5
8	tweekap (2.2/1.8 e.t.)	14,4		3,2
2	vrijstaand (2.3/1.8 e.t.)	1,8		1
29				20,4
	gerealiseerd	20	19	25

VELD I aantal	type + parkeernorm	parkeren eigen terrein	parkeren parkeerhof	parkeren openbaar
19	rijwoning (1.8)		19	15,2
8	rijwoning (2,0 - huur)		8	8
18	app. huur klein (1.4)		18	7,2
45			45	30,4
	gerealiseerd		45	31

* In de plint van het appartementengebouw is ruimte voor circa 400-600m² sociaal medische voorzieningen. Hier wordt gedacht aan een gezondheidscentrum met 6 behandelkamers (2,3 ppl/ behandelkamer) en een apotheek (3,2 ppl/ apotheek). Er zijn dan 17 parkeerplaatsen nodig. Daarnaast kunnen parkeerplaatsen dubbelgebruikt worden op basis van aanwezigheidspercentages. Maatgevend is daarbij de werkdag middag (60% woningen, 100% sociaal medische voorzieningen). Er zijn in totaal dan 32 parkeerplaatsen benodigd, welke ook gereserveerd zijn bij veld F.

Voor deelgebied de Lebbber geldt dat de parkeerbalans van veld Jt/m M in samenhang is gezien, aangezien de parkeerkefers aan de overzijde van de straat goed bereikbaar zijn voor de woningen in het naastgelegen veld.

Voor de erven (veld N en O) geldt de verplichting van twee parkeerplaatsen op eigen terrein voor vrijstaande en twee-onder-  n kapwoningen niet. Hier dient per erf voor een kloppende parkeerbalans te worden gezorgd.

VELD JKLM aantal	type + parkeernorm	parkeren eigen terrein	parkeren parkeerhof	parkeren openbaar
15	rijwoning (1.8)			27,0
10	tweekap (2.2/1.8 e.t)	10,8		4,0
6	vrijstaand (2.3/1.3 e.t.)	7,8		6,0
15	vrijstaand (2.3/1.8 e.t.)	27		7,5
46				44,5
	gerealiseerd	62		46

VELD N aantal	type + parkeernorm	parkeren eigen terrein	parkeren parkeerhof	parkeren openbaar
3	rijwoning (1.8)			5,4
4	tweekap (2.2/1.7 e.t)	6,8		2,0
1	vrijstaand (2.3/ 1,7 e.t.)	1,7		0,6
8				8,0
	gerealiseerd	8,5		8

VELD O aantal	type + parkeernorm	parkeren eigen terrein	parkeren parkeerhof	parkeren openbaar
1	tweekap (2.2 / 1.7 e.t.)	1,7		0,5
1	tweekap (2.2 / 0.8 e.t.)	0,8		1,4
1	vrijstaand (2.3 / 1.7 e.t)	1,7		0,6
1	rijwoning (1.8)			1,8
2	rijwoning (1.8 / 0,8 e.t.)	1,6		2,0
6				6,3
	gerealiseerd			6



3.6 Duurzaamheid

Toekomstbestendige wijk

Een duurzame inrichting van de nieuwe wijk is het uitgangspunt, zowel voor de bouw van de woningen als voor de inrichting van de openbare ruimte. Onderstaande spelregels dragen daar concreet aan bij. Op de volgende pagina worden suggesties gedaan om een duurzame bebouwing en een duurzame inrichting van de tuin te bevorderen.

Spelregels toekomstbestendige wijk

- Minimaliseer de hoeveelheid benodigde verharding in de openbare ruimte, waardoor er een ruime hoeveelheid groen overblijft;
- Richt de groene scheggen zoveel mogelijk in als wadi, zodat regenwater kan worden opgevangen en geïnfiltreerd;
- Behoud bestaande bomen zoveel mogelijk en plant daarnaast nieuwe bomen aan, zodat optimaal wordt bijgedragen aan het microklimaat (schaduw en verkoeling);
- Plant bij voorkeur inheemse soorten aan die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit;
- Biedt foerageermogelijkheden aan voor bijvoorbeeld de gierzwaluw, huismus en vleermuis;
 - de combinatie van hagen en bloemrijke graslanden biedt een goed leefgebied voor de huismus.
 - een groene inrichting met bomen en hagen biedt een goed foerageergebied voor vleermuizen.
 - ten zuiden van het zuidelijke erf is een groenzone die ingericht wordt voor de wezel
- Positioneer straatverlichting zorgvuldig, zodat de verstoring op de natuur minimaal is;
- Zorg ervoor dat straatverlichting alleen naar beneden schijnt en niet naar de zij- of bovenkant.



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



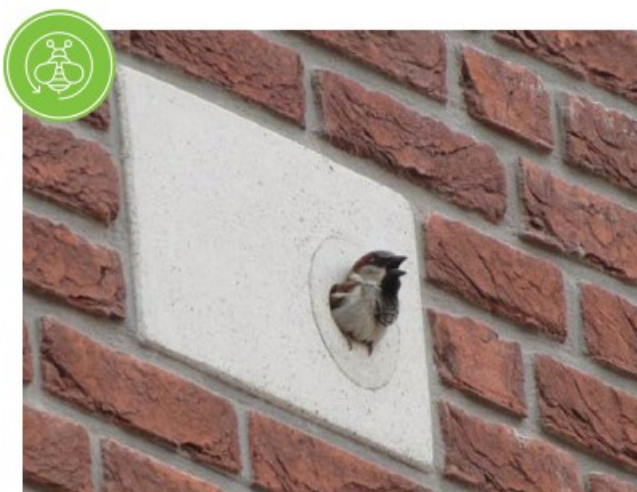
> Insectenkasten in de tuin



> Nestvoorzieningen



> Benut dakvlakken voor het plaatsen van zonnepanelen



> Inbouwkasten voor huismussen



> Inbouwkasten voor vleermuizen



> Regenwater afkoppelen

3.7 Openbare ruimte

Groen en bomen

In Doonheide-Noord II liggen vier groenzones met allen een eigen sfeer (zie ook de kaart op de volgende pagina). De groenzones langs de Peelse Loop en groenzone De Lebber zijn groene verbinders op een hogere schaal: zij verbinden de nieuwe wijk met Doonheide-Noord I. De groene scheggen en de groenstroken die dwars op de Lebber liggen zijn groenstructuren op wijkniveau. Naast deze groenzones is de haag langs de Lebber een belangrijk structurerend groenelement.

Verschillende sferen in de groenzones

Peelse Loop - deze groenzone vormt de overgang van de wijk naar het landschappelijke beeld van de Peelse Loop. Een natuurlijke inrichting met glooiende wadi's, bestaande houtsingels, nieuwe bosschages en wandelpaden sluit aan bij het natuurlijke karakter van de Peelse Loop.

Scheggen - de scheggen worden overwegend ingericht als wadi. Deze wadi's geven we vorm als subtiele glooiingen in het landschap. Aan de randen van de wadi's en op de hogere delen worden verschillende boomsoorten groepsgewijs en solitaire heesters/struweelbeplanting toegepast. De basis van de scheggen bestaat uit bloemrijk grasland.

De Lebber - deze groenzone sluit aan op de zone in Doonheide-Noord I. Bestaande bomen worden behouden en nieuwe bomen worden groepsgewijs toegevoegd. Ook is hier ruimte voor enkele mooie solitaires. Verder krijgt de zone een glooiend karakter en is ingericht met bloemrijk grasland. Een wandelpad slingert van oost naar west door het gebied.

Groenstroken dwars op de Lebber - deze kleinere groengebieden zijn ingericht ondiepe wadi's met extensief beheerd gras en enkele bomen die tegen tijdelijk hoog water kunnen zoals rode esdoorn of iep.



Peelse Loop



Lebber



Scheggen



Groenstroken dwars op De Lebber



Eik



Es



Diverse soorten



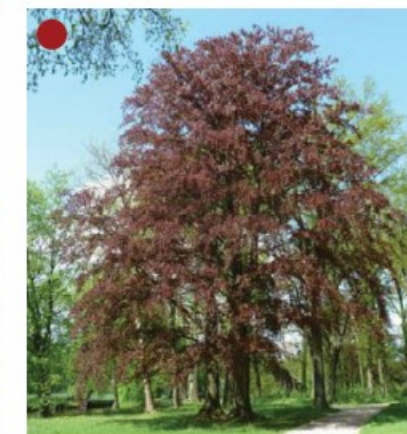
iep



Sierpeer



Rode meidoorn



Rode beuk

Zoveel mogelijk bestaande bomen worden behouden. Voor de aansluitingen op de Boekelseweg is de kap van enkele bomen noodzakelijk. Op basis van een Boomeffectanalyse is daarbij onderzocht welke bomen het meest behoudenswaardig zijn en hoe we ervoor kunnen zorgen dat deze ook na realisatie van de nieuwe woonbuurt voldoende groeiruimte hebben. Daarnaast worden nieuwe bomen toegevoegd. Daarbij wordt aangesloten op de boomsoorten die al zijn toegepast in Doonheide-Noord I. Om de groene inrichting toekomstbestendig te maken is het belangrijk om variatie aan te brengen in de soortkeuze. Dit zorgt voor biodiversiteit en bovendien wordt daarmee voorkomen dat veel bomen tegelijkertijd geveld kunnen worden door bijvoorbeeld een bomenziekte.

Bomen in de nieuwe wijk

Bestaande & nieuwe bomen

 Bestaande te behouden boom

 Nieuwe boom

Boomhoogte (eindbeeld)

-  1^e grootte: > 15 meter hoog
-  2^e grootte: 10-15 meter hoog
-  3^e grootte: 6-10 meter hoog

Boomsoorten

-  Eik
-  Es, verschillende soorten: Fraxinus excelsior 'Diversifolia', 'Altena', 'Atlas', 'Geessink', 'Maxima'
-  Solitairen en boomgroepen, bijv.: lijsterbes, berk, els
-  Diverse solitairen, bijv.: rode esdoorn of iep
-  Diverse sierlijke straatbomen, bijv.: sierpeer
-  Diverse bomen in parkeerhof, bijv.: rode meidoorn
-  Solitaire bomen passend bij erven, bijv.: rode beuk, noot, linde

De hierboven genoemde soorten zijn suggesties voor passende boomsoorten. Bij de verdere uitwerking in een inrichtingsplan zal dit nader uitgewerkt worden. Voor de zone die grenst aan de Peelse Loop zal een Landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld. Hetzelfde geldt voor de erven ten westen van de Boekelseweg.



Water

Verspreid over de nieuwe woonbuurt zijn wadi's gesitueerd om water te bergen. Regenwater wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd naar deze wadi's, waarna het kan infiltreren. De wadi's worden als glooiende laagtes in het terrein vormgegeven en maken deel uit de grotere groenstructuren.

Spelregels wadi's

- Wadi's hebben een landschappelijke en natuurlijke uitstraling. Het talud is minimaal 1:3. Bij voorkeur zijn taluds flauwer en wisselend (in het veld bepaald), zodat een glooiend geheel ontstaat. Steile wanden of abrupte overgangen in hellingshoek worden vermeden.
- Wadi's worden ontworpen en aangelegd volgens de normen van groen om de kwaliteit en ruimtelijkheid van de openbare ruimte te borgen. De wadi's zijn functioneel te gebruiken (beleven, ontmoeten, spelen, voorzien van paden en paadjes) en visueel aantrekkelijk.
- Omliggende verharding heeft een dusdanige hellingsgraad dat het water op natuurlijke wijze direct kan afstromen naar de wadi's;
- Wadi's worden ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel, passend bij de grondsoort;
- Aan de randen van en rondom de wadi's staan bomen en struiken.
- Eventuele speelaanleidingen en/of straatmeubilair die zich in of direct rondom de wadi's bevinden, dienen bestand te zijn tegen tijdelijk onder water staan.



Glooiende wadi met bloemrijk grasland



Wadi met paden en speelvoorzieningen



Spelen

Samen spelen is gezond voor kinderen. Ook in de nieuwe wijk mogen speelgelegenheden uiteraard niet ontbreken. Binnen 400 meter van iedere woning bevindt zich een speelgelegenheid.

Centraal in deelgebied de Kampen bevindt zich een 'speeleiland' in de wadi's. Dit speeleiland is een formele speelplek met enkele natuurlijke speeltoestellen. Via de paden en informele fietsroute is het speeleiland veilig en goed toegankelijk.

In de Leubber richten we een tweede speelplek in. Dit kan een wat meer vrije speelplek zijn, waar kinderen hartelust spelen, ravotten en voetballen. Aanvullend zijn er verspreid in de buurt enkele (losse) speelaanleidingen gesitueerd, zoals stapstenen, boomstammetjes of keien). Deze locaties zijn nader uit te werken.

Tot slot zal een verwijzing naar de Landweer zichtbaar gemaakt worden in de openbare ruimte tussen Meizoentje en Boekelseweg. Deze sluit aan op de reeds bestaande verwijzing in Doonheide I, zodat de langgerekte ligging en onderlinge relatie wordt versterkt. Hierbij kan de confrontatie tussen oud (Landweer) en nieuw (woonbuurt) voor een prikkelende openbare ruimte zorgen, die aanzet tot nadenken over de (cultuur)historie van de plek. In het Landschappelijk inpassingsplan wordt dit nader uitgewerkt. Dit geldt ook voor de historische route over de Landweer die in de inrichting van de groenzone langs de Peelse Loop herkenbaar kan worden gemaakt.

Spelregels speelplekken

- Speelplekken worden zoveel mogelijk ingericht met speelaanleidingen en natuurlijke speelelementen;
- Buiten de formele speelplekken bevinden zich alleen losse speelaanleidingen



Verharding en parkeren

De verharding in Doonheide-Noord I dient als basis voor de verhardingen in de nieuwe wijk. Omdat een toekomstgericht en klimaatbestendig ontwerp in deze tijd steeds belangrijker wordt, zal het uitgangspunt zijn om de hoeveelheid verharding tot het minimum te beperken. Dit betekent bijvoorbeeld dat niet alle parkeerplaatsen worden uitgevoerd met klinkers, maar deels met grasbetontegels. Daarmee kan het water tijdens hevige regenbuien gemakkelijker infiltreren.

Spelregels verharding

Woonstraten & inritten

- Alle rijbanen worden uitgevoerd in rood-paarse gebakken klinkers in keperverband;
- De hoofdweg wordt uitgevoerd in rood-paarse gebakken klinkers (aansluitend bij het Moederkruid);
- De inritten naar de kavels (voor zover deze zich op openbaar gebied bevinden) worden uitgevoerd in dezelfde rood-paarse klinkers als de rijbanen, in halfsteensverband dwars op de rijbaan.
- Alle opsluitbanden worden uitgevoerd in grijs beton.

Parkeren langs de woonstraten

- De langspaarkeervakken langs de hoofdontsluitingsweg worden uitgevoerd in rood-paarse gebakken klinkers (halfsteensverband);
- De rabatstroken met langsparkeren in de woonstraten worden uitgevoerd in rood-paarse gebakken klinkers (halfsteensverband).

Parkeerhoven

- De rijbanen van de openbare parkeerhoven worden uitgevoerd in rood-paarse gebakken klinkers, gelijk aan de woonstraten;
- De rijbanen van de privé-parkeerhoven worden ook op deze wijze uitgevoerd, of bestaan uit grijze betonklinkers;
- Parkeervakken worden uitgevoerd in grasklinkers of graskeien.
- Parkeerhoven worden omzoomd met een beukenhaag van 1 meter hoog.

Voetpaden

- De trottoirs worden uitgevoerd in rood-paarse gebakken klinkers in halfsteensverband;
- Trottoirs en rijbanen bevinden zich op één niveau;
- Wandelpaden in de groenzones worden uitgevoerd in lichtgrijze split.

Erven

- Erfverharding vormt één vlak en bestaat uit open verharding of klinkers in een lichte tint. Parkeerplaatsen zijn subtiel aangeduid in de verharding, zodat de beleving van één erfverharding overeind blijft.





Rijbaan in rood-paarse gebakken klinkers (keperverband)



Inritten op openbaar gebied in rood-paarse gebakken klinkers (halfsteensverband)



Trottoirs in rood-paarse gebakken klinkers (halfsteensverband)



Paden in groenzones en wadi's in lichtgrijze split



Hoofdontsluitingsweg: parkeervakken in rood-paarse gebakken klinkers (halfsteensverband)



Informeel langsparkeren in de woonstraten



Lage beukenhaag rondom parkeerhoven



Opsluitbanden



Verharding in één vlak bij de erven (bij voorkeur halfverharding)



Overgang erfverharding en smalle privé zone (grindkoffer)

Straatmeubilair en verlichting

Straatmeubilair en verlichting bepalen mede de uitstraling van een wijk. Het toe te passen straatmeubilair ligt in het verlengde van de wijk Doonheide-Noord I. Omdat de verlichtingsmasten in de bestaande wijk niet het gewenste resultaat hebben, wordt voor de verlichting aansluiting gezocht bij het handboek ontwerp openbare ruimte (HOOR) van de gemeente Gemert-Bakel.

Spelregels straatmeubilair en verlichting

- **Afrasteringen** hebben een onopvallende uitstraling. Een schapenhek (afbeelding 1) of een eenvoudige afrastering met paaltjes en draad (afbeelding 2) passen bij de landschappelijke omgeving van de wijk. Doorgangen bestaan uit eenvoudige, houten hekwerken (afbeelding 3).
- **Zitgelegenheden** hebben een natuurlijke uitstraling. Banken zijn gemaakt van hout en zijn niet of nauwelijks bewerkt (afbeelding 4 en 5). Op enkele plekken kunnen ook informele zitgelegenheden worden gecreëerd, bijvoorbeeld met een boomstam of een kei (afbeelding 6).
- **Verlichting** bestaat uit een conische paaltop met een ingetogen uitstraling, kleur dennengroen, en een lichtpunthoogte van 4 meter (afbeelding 7).
- **Bebording** wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan andere objecten, zoals lichtmasten (afbeelding 8). Daarmee zijn er zo min mogelijk afzonderlijke palen noodzakelijk om bebording op te bevestigen.
- **Afvalbakken** worden uitsluitend geplaatst bij speelplekken of zitgelegenheden. De vormgeving is strak en ingetogen en de kleur is dennengroen, aansluitend op de lichtmasten. In Doonheide-Noord I is type Capitole van leverancier [REDACTED] toegepast. Het doorzetten van dit type naar de nieuwe wijk is wenselijk (afbeelding 9).

