

en

en

EYCKENHAGE

Beeldkwaliteitsplan

| 27 november 2023 |

EYCKENHAGE

Inleiding

| 01 Stedenbouwkundige opzet

| 02 Bebouwing

Colofon

Beeldkwaliteitsplan Eyckenhage Gemert

27 november 2023

Aangeboden aan de Gemeente Gemert-Bakel

Opgesteld in samenwerking door:

Keizersberg Vastgoed B.V.

architecten|en|en

Buro Lubbers - landschapsarchitectuur & stedenbouw

Opdrachtgever:

Keizersberg Vastgoed B.V.

Groesvlaas 7

5763 PD, Milheeze

Inleiding

Keizersberg Vastgoed is voornemens om haar locatie op de hoek van de Komweg en Haageijk te Gemert te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De locatie vormt de kop van het centrum van Gemert. Tijdens de afgelopen jaren heeft Keizersberg Vastgoed een aantal concepten bedacht die mogelijk geschikt waren voor deze locatie. Bij het laatste initiatief - de ontwikkeling van een supermarkt met bovenwoningen - bleek de toekomstige detailhandelsvisie van de Gemeente Gemert-Bakel en het toekomstige Centrumplan 2022-2032 onhaalbaar. Dat heeft ertoe geleid een plan te maken met (huur-)woningen. Het resultaat hiervan is samen gevat in het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inrichtings plan.

In nauwe samenwerking met de gemeente is dit beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen.

Relatie met andere plannen en welstand

Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing. De stedenbouwkundige uitgangspunten en beoogde sfeer van de openbare ruimte komt aan bod in het stedenbouwkundig plan. Voor de uitwerking van de terreininrichting is een landschappelijk inrichtingsplan 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

Het hoofdstuk 'stedenbouwkundige opzet' 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. Vervolgens worden in beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing omschreven in hoofdstuk 2. De kwaliteitseisen voor de (semi-)openbare buitenruimtes in het plangebied zijn omschreven in het landschappelijk inrichtingsplan, bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Keizersberg Vastgoed

architecten|en|en

november 2023

01

**Stedenbouwkundige
opzet**



Locatie

De locatie van het project Eyckenhage wordt ingesloten door twee traditionele linten: de Komweg en Haageijk.

De Komweg wordt hier gekenmerkt door kleinschalige woningbouwblokjes: één of anderhalve laag hoog met een langskap. Het lint van lage goten en voordeuren aan de stoep geven de Komweg hier een klassieke dorps uitstraling tot aan de hoek met de Haageijk.

De Haageijk zelf vormt op dit punt het begin van een strook winkelpanden die het centrum van Gemert kenmerkt. Een commerciële korrel met een variatie in bouwtypes van 2 a 3 lagen hoog, variërend in leeftijd en een grote diversiteit in aanbod.



Uitgangspunten

In het nieuwe centrumplan van Gemert speelt de locatie van het project Eyckenhage een zijdelingse, maar toch belangrijke rol. Op de locatie worden door de stedenbouwkundige komen een aantal stedenbouwkundige ingrepen bij elkaar.

Allereerst wordt voorgesteld om de Komweg af te waarden. De rotonde wordt getransformeerd tot een haakse kruising, waarin het profiel van de Haageijk als traditioneel lint wordt benadrukt. Hoewel dit een plan voor de lange termijn is, stellen we het stedenbouwkundig herstellen van het lint als uitgangspunt voor het plan. Als tweede versterking van de groene hoofdstructuur. Zowel de Haageijk als de Komweg zijn onderdeel van deze hoofdstructuur, waardoor de locatie een belangrijk knooppunt hiervan vormt.

Het derde speerpunt is het aantrekkelijk maken van 'achtergebieden' en steegjes, zoals de Gasthuisgang en de Elisabethplaats grenzend aan de locatie.

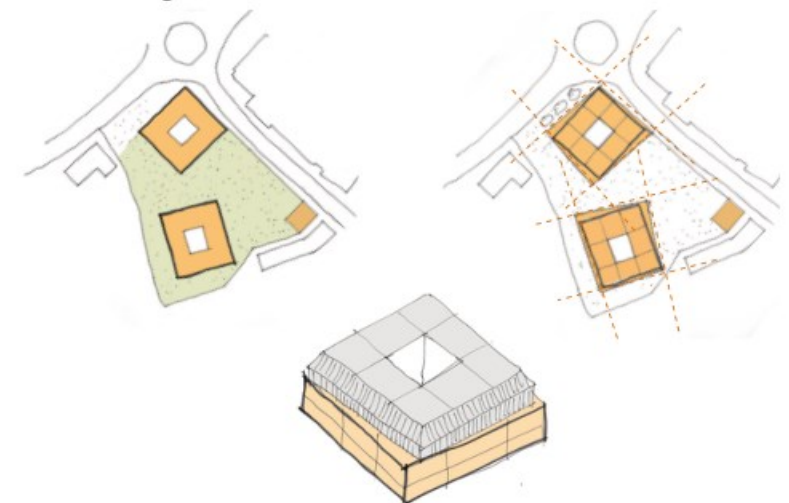
De uitgangspunten samen zorgen voor een stedenbouwkundig kader waarin de locatie meerzijdig wordt. Hierdoor kan de planontwikkeling zowel aan de Haageijk een entree tot het centrum vormen, als een startpunt zijn voor de ontwikkeling van de Elisabethplaats tot een volwaardig nieuw gebied.



Urban blocks

De meerzijdigheid die voor de locatie in centrumplan wordt geïntroduceerd vormt de basis voor ons ontwerp, waarin twee losse appartementenblokken (A en B) in een groene parkachtige setting worden gesitueerd. Deze zgn. urban blocks hebben beiden een footprint van ongeveer 20 bij 20 meter en maken een front naar zowel de Komweg/Haageijk als naar de nieuwe Elisabethplaats. Om het ensemble aan de Haageijk te rijgen introduceren we tenslotte nog een derde blokje. Een kleiner "pasblokje" (C) wat de maat en schaal van de winkelstraat aldaar overneemt.

De 3 bouwblokken zijn alzijdig en verschillend van grootte. Ze introduceren ieder op hun eigen manier een kwaliteit in het gebied.



02

Bebouwing



Leren van Gemert

Hoe kunnen we de urban blocks een Gemertse schaal geven? Deze vraag dient als uitgangspunt voor de vormgeving en materialisering van het plan. Om deze vraag te beantwoorden is er gekeken naar de voorbeelden die Gemert zelf te bieden heeft.

Kasteel Gemert is qua schaal, vormgeving en oriëntatie een evenknie van dit plan. De lessen welke er uit het kasteel getrokken kunnen worden, dienen als basis voor het ontwerp van Eyckenhage.

Voor het kleine 'huisje' aan de Haageijk is het voormalige gemeentehuis aan de Kerkstraat staat als voorbeeld genomen. Op de hoek is een hoogte accent met entree gesitueerd, van twee lagen met terugliggende kap. Het gemeentehuis deelt een groot deel van de materialisering met het kasteel, waaronder roodbruine baksteen gevel en een leien dak.





Leren van Gemert

Het kasteel kenmerkt zich in hoofdvorm door een tweelaagse, bakstenen plint. Deze plint geeft het kasteel zijn oriëntatie en (visuele) schaal. Boven op de plint ligt, gescheiden door een duidelijke overgang, een tweelaags dominant dak met dubbele helling.

Bij de vormgeving van de urban blocks staat het principe plint – dak centraal in de oplossing van een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten. Door de plint te verdraaien voegen de blokken zicht naar de context, zowel in richting als schaal. Met name op de kruising Komweg – Haageijk biedt dit de mogelijkheid aansluiting te zoeken op beide straatprofielen.

De (bakstenen) plint past zich aan als tussenstap tussen de kleinschalige lintbebouwing van de Komweg en de grovere structuur van de hoge bouwblokken van de Haageijk en het centrum. Tegelijkertijd zorgt het terugliggende, hogere dak dat het blok zich in schaal kan meten met de hogere bebouwing aan de Haageijk, wat voor een passende entree van het centrum zorgt.



Hoofdmassa en bouwvorm

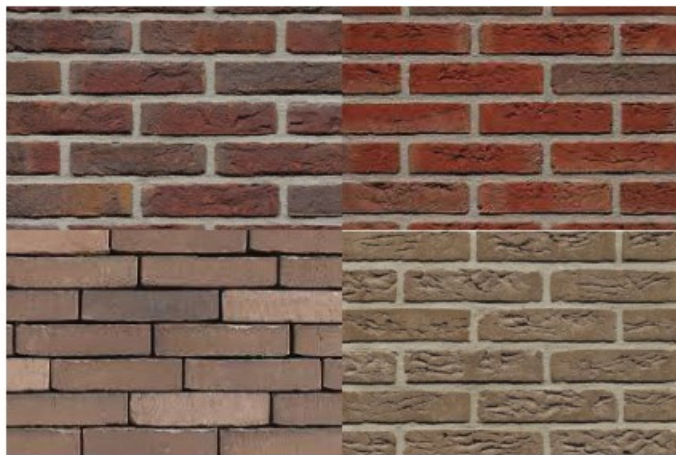
De vorm van de 3 blokken wordt gedefinieerd door hun opbouw en materialisatie waarin hoofdmassa en dakvorm de belangrijkste ingrediënten zijn. Gezamenlijk vormen ze een ensemble in maat, schaal, materiaal en vorm; een stedenbouwkundige kwaliteit die vooral in de parktuin die ze opsluiten optimaal ervaren kan worden. De verdeling in de compositie van de blokken in de horizontale opbouw van de plint en het dak over meerdere verdiepingen maakt dat het project als een stedenbouwkundige eenheid krijgt.

De maximale bouwhoogtes zijn omschreven in het bestemmingsplan. De hoogtes van de plint sluiten aan op de laaghoogtes van de bouwblokken incl. balustrade:

Blok A 2 lagen plint 2 lagen dak;
max. bouwhoogte 13m

Blok B 3 lagen plint 2 lagen dak, op parkeerdek;
max. bouwhoogte 17,5m

Blok C 2 lagen plint 1 laag dak;
max. bouwhoogte 10m

**GEVEL - METSELWERK**

Baksteen metselwerk, waalformaat. Kleur: Rood/bruin
Grijze voeg

**GEVEL - GEKEIMD**

Baksteen metselwerk, waalformaat. Kleur: Wit

**DAK:**

Vlakke leibekleding, natuurlei of keramisch. Kleur: Antraciet
geïntegreerde zonnepanelen.

**DAKKAPellen**

Vlakke leibekleding, natuurlei of keramisch, of zinken
bekleding in felsbanen Kleur: Antraciet

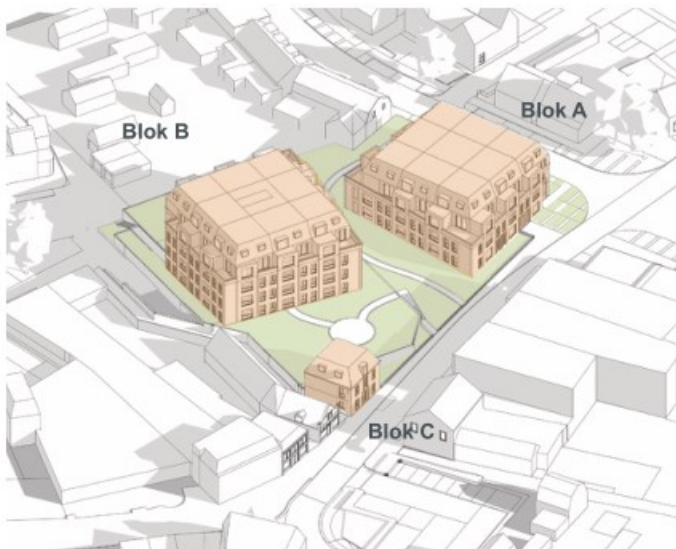
Materialisering

Naast de bakstenen plint en het leien dak heeft het kasteel een binnenzijde van wit gekeimde baksteen. Dit geeft een duidelijk contrast tussen buiten en binnenzijde. De buitenzijde van het kasteel sluit hierbij aan op de andere (oudere) vleugels terwijl aan de binnenzijde een veel vriendelijkere sfeer wordt bereikt.

Dit principe wordt in het plan teruggebracht om het ensemble van de 3 blokken met elkaar te verbinden. De gevels van de blokken die naar de buitengrenzen van het plan gericht zijn krijgen allen een rood-bruine baksteen. Samen met de lage, bakstenen muurtjes die de tuin omkaderen geeft dit het plan een duidelijke contour en samenhang. De gevels die naar de gemeenschappelijke binnentuin gericht zijn, worden wit gekeimd. De witte kleur geeft een mooi contrast met het groen van de binnentuin. Het groen en de witte gevels creëren samen een zachtere, vriendelijkere sfeer, waardoor de binnentuin een prettige verblijfsplaats wordt.

Aanvullende regels

Naast de hoofdvorm en materialisering zijn er nog andere elementen aan het plan gevoegd welke de samenhang en aansluiting op de omgeving versterken. Omdat deze elementen een integraal onderdeel van het plan zijn, zijn deze in het beeldkwaliteitsplan vastgelegd als toetsbare regels toegevoegd.



ALGEMENE VERSCHIJNINGSVORM

- Het ensemble dient in basis ontworpen worden met de karakteristieken van kasteel gemert zoals omschreven op pagina 11; te weten:
 - onderste bouwlagen (2 of 3) als bakstenen 'plint'
 - Naar binnen gerichte gevels wit gekeimd
 - 'Prominent dak' van twee lagen met dakkapellen cq. dakuitbouwen
 - duidelijke scheiding tussen dak en plint

ORIËNTATIE EN ENTREES

- Het ensemble dient eenzijdige oriëntatie te hebben, waarbij de entrees prominent aanwezig zijn door o.a. onderbreking van het bouwvolume en de inrichting van het terrein

GEVEL COMPOSITIE

- De gevel bestaat uit een afwisseling van grote, vierkante gevelopeningen, thans loggia's, en smallere staande gevelopeningen.
- De gevel bevat een subtiele verticale geleding van de gevel.

DAKEN

- Blok A en B: De grote blokken worden voorzien van een 'prominent dak' wat doorloopt over de bovenste twee bouwlagen, in twee verschillende hellingshoeken.
- Blok C: Kleine bouwvolume heeft een éénlaags dak onder helling.
- Alle daken zijn voorzien van platte bovenzijde

DAKKAPELLEN

- Blok A en B: Dakkapellen volgen het ritme van onderliggende gevel. De dakkapellen kunnen, in gelijke tussenafstand, hoogte en ritme, aan alle zijden gepositioneerd worden. Minimaal 0,5m los van dakvoet en bovenzijde dak. Vierkante verhouding.

