

BEELDKWALITEITPLAN

Roessel 2, Bakel

Aanvullend aan de Nota welstand en beeldkwaliteit
Gemeente Gemert-Bakel



 **NOVELBOUW**



NieuwBlauw
ONTWERPERS | VERBINDERS | VERBEELDERS

Titel:
Roessel 2, Bakel

In opdracht van:
Novel Bouw
www.novelbouw.nl

Opgesteld door:
NieuwBlauw
www.nieuwblauw.nl

Datum:
05-04-2023

Rapportnummer:
WORD-NVB001-BKP-6

BEELDKWALITEITPLAN

Roessel 2, Bakel

Aanvullend aan de Nota welstand en beeldkwaliteit
Gemeente Gemert-Bakel

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3	DEEL III BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	21
1.1	Aanleiding	3		
1.2	Het plangebied	3	5. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	22
1.3	Welstandsbeleid	3	5.1 Inleiding	22
1.4	Status beeldkwaliteitsplan	6	5.2 Beeldkwaliteit erfafscheidingen	22
1.5	Doel beeldkwaliteitplan	6	5.3 Beeldkwaliteit openbare ruimte	23
1.6	Toetsing bouwplannen	6		
1.7	Leeswijzer	6		
DEEL I	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	7		
2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	8		
2.1	Historie planlocatie	8		
2.2	Planbeschrijving	10		
DEEL II	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	13		
3.	ALGEMENE ONTWERPRICHTLIJNEN	14		
3.1	Algemene ontwerprichtlijnen	14		
4.	GEBIEDSGERICHTE CRITERIA BEBOUWING	16		
4.1	Inleiding	16		
4.2	Deelgebieden bebouwing	16		
4.3	Gebiedsgerichte criteria Deelgebied A	17		
4.4	Gebiedsgerichte criteria Deelgebied B	19		

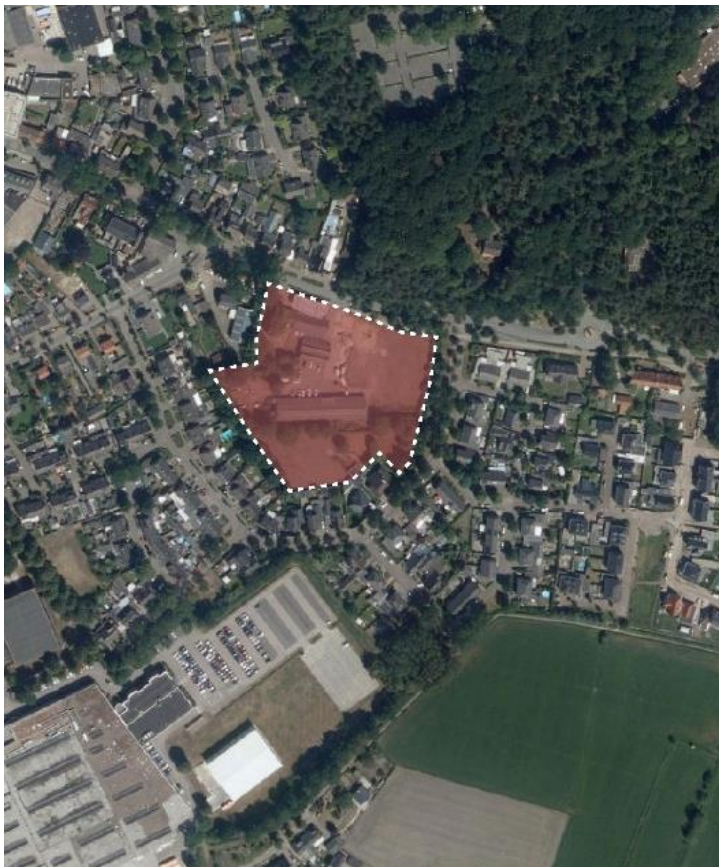


Foto's plangebied (huidige situatie) (o.a. Vermeer Architecten)

1 Inleiding

1.1 AANLEIDING

In de gemeente Gemert-Bakel wordt de locatie Roessel 2 ontwikkeld als woongebied. Het plangebied is gelegen ten westen van het centrum van de kern Bakel.



Plangebied Beeldkwaliteitplan Woningbouwlocatie Roessel

1.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Dorpsstraat en Roessel. Aan de oostzijde sluit het plan aan op de openbare groenstrook langs de Hooge Braak. Aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan de tuinen van de bebouwing aan de Hooge Braak. Op het plangebied staan bomen die zoveel mogelijk behouden blijven.

1.3 WELSTANDSBELEID

1.3.1 Nota welstand en beeldkwaliteit

Op 25 januari 2023 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde Nota welstand en beeldkwaliteit vastgesteld. De nota bevat uitgangspunten en randvoorwaarden voor het uiterlijk van gebouwen die belangrijk zijn voor de identiteit van de dorpen en het landelijk gebied van Gemert-Bakel. Alleen in deze beelddragende delen van de gemeente zullen voor welstand randvoorwaarden gelden, de overige gebieden zijn welstandsvrij (met excessenregeling).

1.3.2 Welstand en beeldkwaliteit

De context is bepalend voor de randvoorwaarden, die voor het uiterlijk van bouwwerken worden gehanteerd. Deze zijn per beelddrager uitgewerkt in een raamwerk met eigenschappen, uitgangspunten en overwegingen met criteria. Daarin wordt mede vanwege het wettelijke kader en dus de redelijkheid bij interpretatie gezocht naar een evenwicht tussen randvoorwaarden (verplicht) en criteria (afweging).

1.3.3 Beelddragende

De bij deze nota behorende kaart is een weergave van de beelddragende binnen de gemeente Gemert-Bakel en laat zien waar het uiterlijk en karakter van bouwwerken van belang is voor de sfeer, identiteit en beleving van de omgeving.



Uitsnede kaart t.b.v. Nota welstand en beeldkwaliteit (bron: Gemeente Gemert-Bakel)

Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen in de legenda- enheid "beeldbepalende routes" en het zuidelijke deel in de legenda- enheid "welstandsvrij".

Beelddragende routes

De ingetekende routes (licht roze aangegeven op de kaart) zijn de dragers van de identiteit in Bakel. Ze zijn bepalend voor de beleving van de bebouwingskernen. Ze bestaan uit de dorpslinten, doorgaande wegen en het centrum van Gemert en Bakel.

Welstandsvrij (behoudens excessen)

Een aanzienlijk deel van de gemeente is welstandsvrij. Het gaat om gebieden zoals woonwijken, die van ondergeschikt belang zijn voor de identiteit van de gemeente. Voor deze gebieden zijn geen regels voor het uiterlijk van bouwwerken uitgeschreven in het verordening, dat initiatiefnemers zelf invulling geven aan hun verantwoordelijkheden. Hier wordt alleen op basis van de algemene criteria bekeken of een plan geen excess is. Het welstandsvrije gebied omvat een groot deel van de bebouwing. Binnen welstandsvrije gebieden kunnen zich nieuwe ontwikkelingen

voordoen waarvoor een beeldkwaliteitsplan van kracht is. Verder blijven de regels uit het bestemmingsplan van kracht.

1.3.4 Beeldkwaliteitplannen

In de nota is het volgende opgenomen ten aanzien van beeldkwaliteitplannen: "In de beeldkwaliteitplannen zijn beschrijvende teksten en referentiebeelden vastgelegd, waarmee de ontwikkelingen worden aangestuurd. Deze gelden gedurende de ontwikkeling van het gebied en gelden als aanvullend beleid."

1.3.5 Eigenschappen, uitgangspunten en randvoorwaarden beelddragende routes

Afhankelijk van de identiteit en gewenste beeldkwaliteit zijn voor de beelddragende routes van de gemeente eigenschappen, uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. Deze dienen als uitgangspunt voor een gesprek over en voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken. Hieronder zijn deze aspecten voor Bakel overgenomen uit de nota.

De routes van Bakel zijn groene wegen met daarlangs vrijstaande panden en tweekappers in een dorpse architectuur. Doel van het welstandsbeleid

is het behoud van het karakter met kleinschalige bebouwing waarin het groen en de afwisseling de sfeer bepalen.

Eigenschappen

De routes van Bakel hebben een afwisselend straatbeeld met laanbomen en voortuinen. De rooilijn volgt de weg losjes. De panden zijn georiënteerd op de weg. Er staan enkele historische panden, maar het grootste deel van de bebouwing heeft geen beeldbepalende waarde.

De bebouwing is in het algemeen kleinschalig. Kenmerkend zijn individuele woningen en tweekappers. De massaopbouw is eenvoudig en bestaat veelal uit één of twee lagen met kap, waaraan een dakkapel of schoorsteen is toegevoegd. De nokrichting is overwegend evenwijdig aan de weg. Op een aantal plekken zijn daartussen rijwoningen of appartementsgebouwen gerealiseerd, die aansluiten op de kleine schaal en vorm van de kermerkende woonbebouwing van twee lagen met kap. Tussen de woonbebouwing staat hier en daar een winkel of bedrijfspand. Deze wijken in massavorm deels af van de naastgelegen bebouwing, maar zijn in maatvoering en door een plaatsing op enige afstand van de weg voldoende ingepast geen breuk te vormen in de bebouwingsstructuur.

De architectuur is in het algemeen dorps en terughoudend zonder accenten. Gevels bestaan uit baksteen metselwerk. De detaillering van de gebouwen is verzorgd met metselwerkaccenten. Hier en daar komen accenten voor waaronder uitkragende goten en schoorstenen. Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn in het algemeen van baksteen. De kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. Eigentijdse materialen zijn in het gebiedsbeeld ondergeschikt.

Uitgangspunten

De routes van Bakel hebben een dorps karakter. Ze worden gekenmerkt door laanbomen en afwisselende bebouwing met een terughoudende architectuur. Veranderingen moeten op een vanzelfsprekende wijze passen in de bestaande structuur. Wat betreft de architectuur is onnadrukkelijke afstemming op het groene straatbeeld en de belendingen op zijn

plaats. Verbouwingen voegen zich naar de architectuur van het bestaande pand.

Randvoorwaarden

Het uiterlijk van bouwwerken wordt in samenhang met de beschreven eigenschappen en uitgangspunten gewogen aan de hand van de volgende randvoorwaarden (verplicht) en de daaronder opgesomde criteria (afweging):

Identiteit: behoud van het dorps karakter:

- individuele panden en tweekappers aan een route met laanbomen en voortuinen;
- gebouwen hebben een voorkant aan de straat;
- cultuurhistorisch waardevolle panden respecteren;
- bestaande uitzonderingen zijn geen aanleiding voor nieuwe ontwikkelingen of vormgeving.

Bouwmassa: bouwmassa sluit aan op het karakter van de omgeving:

- traditionele bouwvormen;
- een traditionele kap uitgevoerd als zadeldak of schilddak;
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt en staan op de achtergrond.

Uitwerking: de architectuur past in het dorps karakter:

- de architectuur is terughoudend;
- panden zijn herkenbaar door een eigen vormgeving zonder een contrast te vormen met belendingen;
- gevels zijn gemetseld in baksteen met gesloten hoeken;
- daken zijn gedekt met pannen;
- daken hebben een eenvoudige aangehangen goot of bescheiden uitgetimmerde (lijst)goot.

Materiaal en kleur: Traditionele materialen en kleuren die passen in het straatbeeld:

- baksteen in aardtinten zoals rood en bruin;
- rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd);
- houten kozijnen;

- zink en andere traditionele materialen voor details zoals goten;
- houten betimmering (passend bij traditioneel type of ondergeschikte afwerking);
- eventueel een terughoudende uitvoering die daarop is afgestemd.

1.4 STATUS BEELDKWALITEITPLAN

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig) zijn fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota. Daar waar in dit beeldkwaliteitplan richtlijnen zijn opgenomen prevaleren deze boven de richtlijnen uit de Nota welstand en beeldkwaliteit van de gemeente Gemert-Bakel; daar waar de richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan ontbreken, kan teruggevallen worden op de Nota welstand en beeldkwaliteit.

Het beeldkwaliteitplan zal door de raad worden vastgesteld als aanvullend beleid op de Nota welstand en beeldkwaliteit. Hierdoor ontstaat een nieuw, passend, toetsingskader ten behoeve van de welstandstoetsing. Het beeldkwaliteitplan zal gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden door de raad, zodat de juridische verankering correct geregeld is.

In dit beeldkwaliteitplan gaat het om het zekerstellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepaalt de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

1.5 DOEL BEELDKWALITEITPLAN

Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van de Woningbouwlocatie Roessel hanteert de gemeente Gemert-Bakel dit beeldkwaliteitplan. Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden

getoetst aan dit beeldkwaliteitplan met als streven dat de bouwplannen op elkaar zijn afgestemd en dat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Er wordt gestreefd naar een divers woongebied, dat een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol. De beeldkwaliteit in Woningbouwlocatie Roessel zal aansluiten op de beeldkwaliteit van de bestaande omgeving.

Het beeldkwaliteitplan Roessel 2, Bakel vormt drie kaders:

- Beleidskader: de gemeente formuleert haar ambities voor de beeldkwaliteit in het gebied.
- Ontwerp en uitvoeringskader: voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Toetsingskader: voor de welstandscmissie dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

1.6 TOETSING BOUWPLANNEN

De welstandscmissie vormt een belangrijk onderdeel in het streven naar behoud en versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Kerntaak van de commissie is het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit door deskundig en onafhankelijk te toetsen.

1.7 LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitplan is opgedeeld in 3 delen. In deel I wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan. In dit deel wordt de samenhang in het plan toegelicht en worden de structuren beschreven. In deel II wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing. Deel III beschrijft de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de erfafscheidingen.



DEEL I STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2 Stedenbouwkundig plan

2.1 HISTORIE PLANLOCATIE

Rond 1900 is Bakel een klein dorp waar de bebouwing voornamelijk aan een lint is gesitueerd (tegenwoordig de Dorpsstraat en Helmondsestraat). Naast het huidige plangebied (westzijde) is een driehoekige structuur aanwezig in de vorm van twee wegen die aansluiten aan de Dorpsstraat. Het huidige plangebied bestaat uit grasland met aan de oostzijde bebouwing.

Op de topografische kaart van 1957 is te zien dat de driehoekige structuur ten oosten van het huidige plangebied is verdwenen. Tevens is de bebouwing aan de oostzijde van het huidige plangebied niet meer te zien op de kaart. Door het plangebied loopt in 1957 een structuur richting het zuiden. Deze structuur is tegenwoordig niet meer zichtbaar.

In 1993 is Bakel gegroeid in omvang. In het plangebied is een tankstation gebouwd. De infrastructuur ten westen van het plangebied heeft geen afbuiging meer naar het plangebied maar sluit nog wel steeds aan op de Dorpsstraat. In het plangebied is ook sprake van een groene "haak", met hierin bomen.

Tegenwoordig (topografische kaart 2019) bestaat de groene haak in het plangebied nog steeds, ook aan de oostkant is een groenstrook aangelegd op gemeenteground. De oude driehoekige structuur ten oosten van het plangebied is niet meer te herkennen in het straatpatroon, maar wel aan de grote bomen die hier staan. Mede door deze bomen heeft de Dorpsstraat een groen karakter.



Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1957



Topografische kaart 1993



Topografische kaart 2019



Stedenbouwkundig plan

2.2 PLANBESCHRIJVING

2.2.1 Landschappelijke context

In het plangebied zijn hoogteverschillen te herkennen. De Roessel ligt lager dan (het zuidelijke deel van) het plangebied. De omliggende woningen liggen net wat hoger dan de straten waaraan deze woningen grenzen. In het noorden van het plangebied zie je een zone wat een stuk hoger ligt. Dit is een dicht begroeide locatie.

2.2.2 Stedenbouwkundige structuur

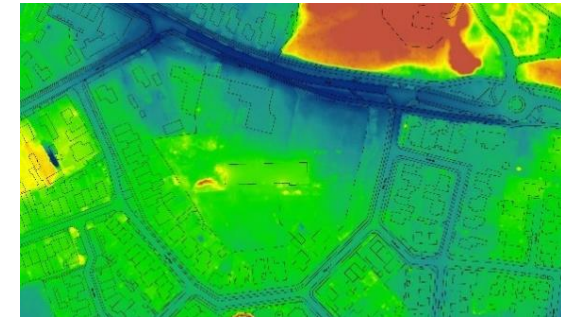
Om de woningbouwontwikkeling Roessel goed in te passen in de bestaande omgeving is aan de Dorpsstraat/Roessel de lintbebouwing doorgezet. De bebouwing aan de oostzijde is gepositioneerd tegen een openbare groenzone en vormt hiermee de tweede wand van de nieuwe ontwikkeling. Het plangebied wordt ontsloten door een lusstructuur die de Roessel en Hooge Braak verbindt. Centraal in het plangebied is een zone met bomen aanwezig. Deze bomen zullen behouden blijven en opgenomen worden in het plan.

2.2.3 Groen

Bestaande bomen zijn in het plan grotendeels opgenomen in het openbare groen en worden met elkaar worden verbonden. Een nieuwe groenstructuur zal door het plangebied lopen. Hierdoor ontstaat vanaf de oplevering een woongebied met een groene uitstraling. De groengebieden zijn noord-zuid georiënteerd. Hierdoor ontstaan vanaf de Roessel groene doorzichten de buurt in.

2.2.4 Ontsluiting

De ontsluiting van Woningbouwontwikkeling Roessel vindt plaats via de Dorpsstraat en Hooge Braak.



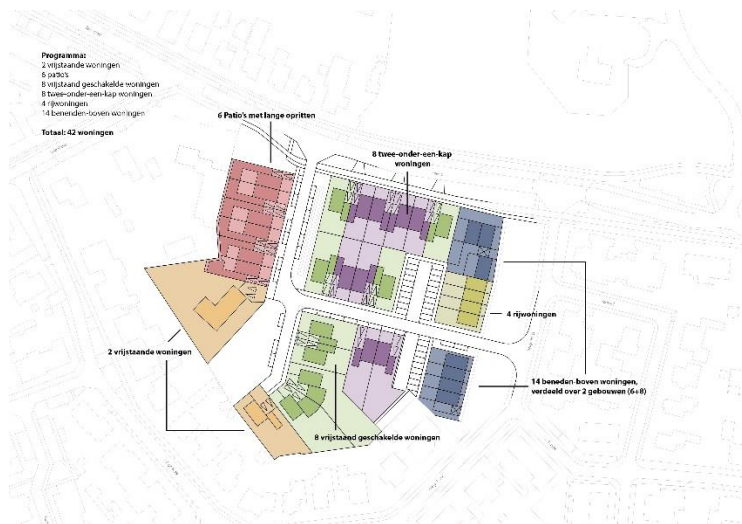
Hoogtekaart



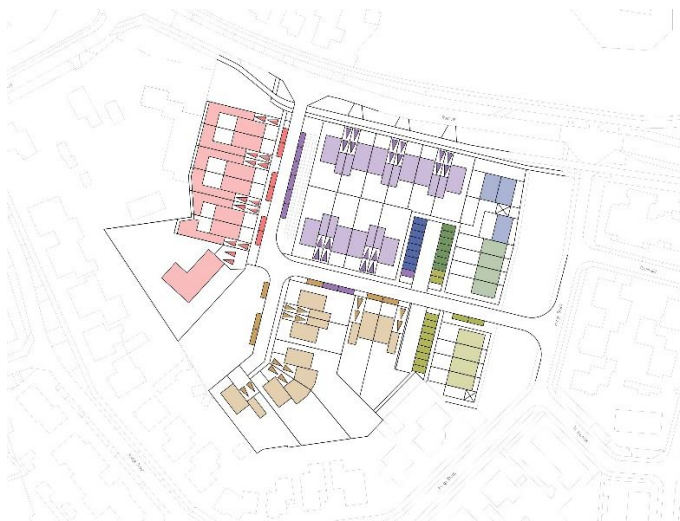
Analyse plangebied



Ontsluitingsstructuur



Woningtypologie en programma



Parkeren

2.2.5 Woningtypes en programma

In het plangebied zijn 42 woningen geprojecteerd. Het programma van Woningbouwontwikkeling Roessel bestaat uit koop- en huurwoningen in diverse prijssegmenten.

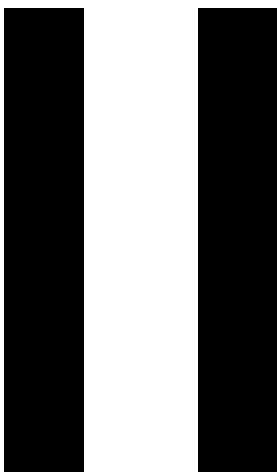
Het westelijke deel van de ontwikkeling bestaat uit zes patio/levensloopbestendige woningen en één vrijstaande woning. Deze woningen liggen aan de lusstructuur die vanaf de Roessel naar het zuiden loopt. Het noordelijk deel van het plangebied, langs de Roessel, bestaat uit vier twee-onder-één-kapwoningen, twee vrijstaand geschakelde woningen en op de hoek een accent in de vorm van een appartementen gebouw met zes beneden-bovenwoningen. Aan de oostelijke zijde zijn vier rijwoningen (aaneengesloten) en acht beneden-bovenwoningen ingetekend. Deze woningen zullen aansluiten aan op de bestaande woningen aan de Hooge Braak. In het centrale gebied zijn vier twee-onder-één-kapwoningen, zes vrijstaand geschakelde woningen en één vrijstaande woning gepositioneerd.

2.2.6 Parkeren

Het parkeren zal plaatsvinden langs de straat en in parkeerkoffers. Onder de parkeerplaatsen in de parkeerkoffers zullen waterkratten worden geplaatst die de piekneerslag op vangen en tijdelijk vasthouden. De overige langsparkerplaatsen zijn geplaatst in vakken langs de nieuwe ontsluiting. De parkeerplaatsen die in de centrale groenzone liggen, zullen worden uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding.



3D impressie stedenbouwkundig plan



DEEL II BEELDKWALITEIT BEBOUWING

3. Algemene ontwerprichtlijnen

Voor de volledigheid en leesbaarheid van het voorliggende beeldkwaliteitplan zijn in dit hoofdstuk de algemene ontwerprichtlijnen uit de welstandsnota Gemert-Bakel herhaald.

Algemene ontwerprichtlijnen vormen een basis die opgebouwd zijn uit een aantal criteria die essentieel zijn voor een goed ontwerp. De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling. De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven.

De algemene welstandscriteria zijn van belang indien het voorliggende ontwerp niet voldoet aan de gebiedsgerichte criteria, maar wel een hoge kwaliteit kent. De commissie kan dan het college van B&W adviseren om af te wijken van de gebiedsgerichte criteria en het plan te toetsen aan de algemene criteria van welstand.

3.1 ALGEMENE ONTWERPRICHTLIJNEN

3.2.1 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het

zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

3.2.2 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt. Het bouwwerk biedt op die manier aanknopingspunten voor de beschouwer. Het publiek krijgt er zogezegd 'gevoel' bij. Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust of onjuist worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met vormgeving om te gaan.

3.2.3 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat. Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men

vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en hoeft zijn geheimen niet direct prijs te geven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

3.2.4 Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, is moeilijk vast te stellen. Een belangrijke sleutel is in ieder geval de functie van een ruimte en de daaraan

gerelateerde maten. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie en ordening van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

3.2.5 Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken. Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat. De gemeente Gemert-Bakel hecht er aan dat de materialen in principe naar hun aard /kenmerken worden toegepast.

4. Gebiedsgerichte criteria bebouwing

4.1 INLEIDING

De algemene welstandscriteria zijn criteria op basis waarvan de welstandsc commissie een gebouw op zich kan beoordelen op architectonisch vakmanschap: de algemene redelijke eisen van welstand.

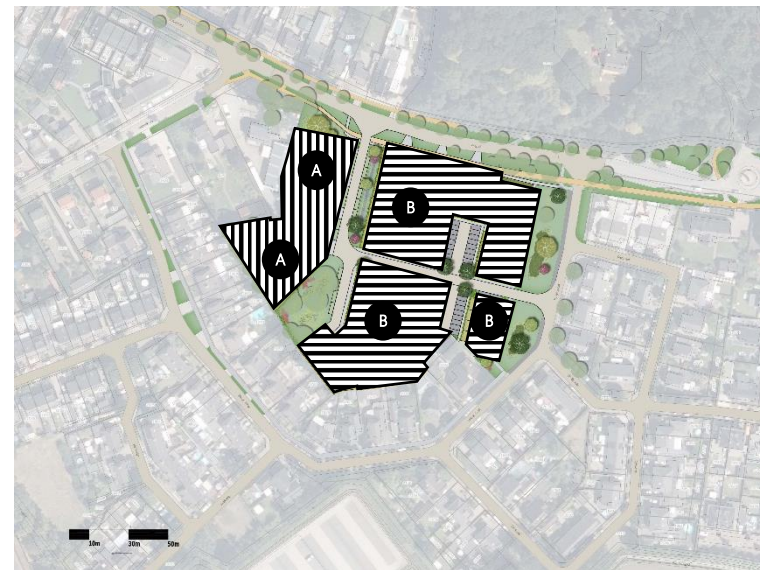
Voor de woningbouwontwikkeling Roessel zijn criteria opgesteld die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: gebiedsgerichte welstandscriteria. Met de gebiedsgerichte criteria wordt ervoor gezorgd dat bij de ontwikkeling van de woningbouwontwikkeling Roessel samenhang binnen deelgebieden ontstaat en de ontwikkelingen passen bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit.

In dit hoofdstuk zijn per deelgebied specifieke welstandscriteria geformuleerd.

4.2 DEELGEBIEDEN BEBOUWING

In het plangebied zijn 2 deelgebieden onderscheiden:

- Deelgebied A: patio woningen en vrijstaande bebouwing.
- Deelgebied B: bebouwingswand aan de Roessel/Dorpsstraat en Hooge Braak (deelgebied B1) en het centrale deel in het plangebied (deelgebied B2).



Deelgebieden beeldkwaliteit bebouwing

4.3 GEBIEDSGERICHTE CRITERIA DEELGEBIED A



Deelgebied A

4.3.1 Programma deelgebied A

In deelgebied A zijn zes patiowoningen en één vrijstaande woning geprojecteerd.

4.3.2 Sfeerbeschrijving deelgebied A

De woningen vormen een bebouwingswand langs de nieuwe ontsluiting en vormen tevens de entree van het plangebied.

De patiowoningen maken deels onderdeel uit van het lint langs de Dorpsstraat/Roessel. De meest noordelijke woning dient zorgvuldig ingepast te worden in dit lint. De patiowoningen worden als één ensemble ontworpen, waarbij de individuele woning onderdeel is van het ensemble. Bij het ontwerp van deze woning is een individueel ontwerp (met aansluiting op de architectuur van de patiowoningen) mogelijk.

De stijl van de woningen is traditioneel met moderne elementen (niet historiserend) passend in de dorps setting. De hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar. Er is sprake van een overwegend horizontale geleding die een rustige wand vormt langs het groen in de openbare ruimte.

Voor de gevel die gericht is naar de Roessel geldt dat de gevel is uitgevoerd in baksteen, eventueel in combinatie met glas en/of hout. De gevels van de woningen die niet gericht zijn naar de Roessel kennen een grotere vrijheid in materiaalgebruik. Bij deze woningen is tevens stucwerk als ondergeschikt materiaal mogelijk.

De Patiowoningen worden (deels) uitgerust met een sedumdak.

De details in het gevelbeeld zijn zorgvuldig vormgegeven en zorgen voor een krachtige helderheid.

De meest noordelijke woning dient nadrukkelijk naar zowel de ontsluitende straat als naar de Roessel te oriënteren. Op de kopgevel kan een sculpturale verbijzondering toegevoegd worden passend bij de architectuur van de woning.

4.3.3 Criteria deelgebied A

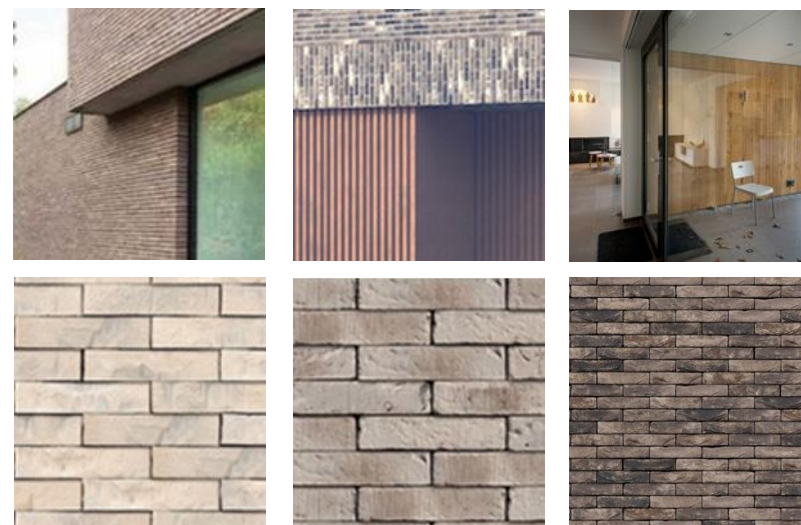
CRITERIA DEELGEBIED A		
Situering	Oriëntatie:	Op de weg. Bij hoekwoningen, grenzend aan openbaar terrein: dubbele oriëntatie vereist.
Hoofdvorm	Bouwmassa:	Hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar.
	Kapvorm:	Patiowoningen: plat Vrijstaande woning: plat of zadeldak (wolfseinden niet toegestaan).
Gevelaanzicht	Kaprichting:	vrij
	Gevelopbouw:	Samenhangend en evenwichtig.
Materialisering	Gevelgeleding:	Horizontale gevelgeleding
	Materiaalkeuze:	Gevel patiowoning gericht naar Roessel: baksteen, eventueel in combinatie met glas en/of hout. Gevel patiowoningen gericht naar woonstraat: baksteen, eventueel in combinatie met glas, stucwerk en/of hout. Gevel vrijstaande woning: baksteen, eventueel in combinatie met glas, stucwerk en/of hout. Dak patiowoningen: vrij, deels bekleed met sedum. Dak vrijstaande woning: bij plat dak: vrij, eventueel groen uitgevoerd; bij zadeldak: gebakken pannen (geglazuurde pannen niet toegestaan). Kozijnen: hout, aluminium. Materialen ondergeschikte bouwdelen: beton, glas, staal, hout en stucwerk (m.u.v. gevel gericht naar de Roessel)
	Materiaalkleur:	Gevel: baksteen in beige tot antraciet. Schilderen of stucen in wit tot lichtgrijs toegestaan (m.u.v. de gevel gericht naar de Roessel); Materialen op ondergeschikte bouwdelen: in materiaal-eigen kleur; Dak, in geval van hellend dak: grijs/antraciet.
Detailering	Details:	Detailering ingetogen. Accenten in gevel door plaatsing kozijnen, materiaalgebruik en subtiele verspingingen.
Duurzaamheid	Elementen:	Toepassen van zonnepanelen: bij platte daken: niet zichtbaar vanaf openbaar terrein, bij hellende daken: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.

4.3.4 Referentiebeelden deelgebied A

Referentiebeelden massavorm



Referentiebeelden materiaal- en kleurgebruik



4.4 GEBIEDSGERICHTE CRITERIA DEELGEBIED B



Deelgebied B

4.4.1 Programma deelgebied B

Deelgebied B bestaat uit 35 woningen in diverse typologieën. Langs de Roessel zijn vier twee-onder-één-kapwoningen, twee vrijstaand geschakelde woningen en op de hoek met de Hooge Braak is een appartementengebouw met zes beneden-bovenwoningen ingetekend. Aan de Hooge Braak zijn vier rijwoningen en acht beneden-bovenwoningen voorzien. In het centrale gebied zijn vier twee-onder-één-kapwoningen, zes vrijstaand geschakelde woningen en één vrijstaande woning gepositioneerd.

4.4.2 Sfeerbeschrijving deelgebied B

De woningen in dit deelgebied sluiten in korrel en massaopbouw aan op de bebouwing in de omgeving. De bebouwing bestaat uit twee lagen met een kap.

Op de hoek van de Dorpsstraat en de Hooge braak is een verbijzondering geprojecteerd in de vorm van een appartementengebouw. Het appartementengebouw dient een kleinschalige en dorpse uitstraling te hebben die passend is in het lint.

Om het karakter van het dorpse lint door te zetten is bij de woningen aan de Dorpsstraat (enige) variatie in dakvorm en gevelindeling wenselijk. Bij twee-onder-één-kapwoningen geeft bijvoorbeeld een samengestelde kap van een dwarskap met een langskap dit gewenste beeld.

De stijl van de woningen is traditioneel met moderne elementen (niet historiserend) passend in de dorpse setting. De hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar. Voor de woningen aan de Roessel geldt dat er sprake is van een verticale geleiding en dat de gevel is uitgevoerd in baksteen in combinatie met glas en/of hout. Stucwerk is aan de Roessel niet toegestaan. De gevel van de woningen die niet oriënteren naar de Roessel kennen een grotere vrijheid in materiaalgebruik. Bij deze woningen is stucwerk als ondergeschikt materiaal mogelijk.

De details in het gevelbeeld zijn zorgvuldig vormgegeven en zorgen voor een krachtige helderheid. De woningen oriënteren zich naar de ontsluitende weg. Bij hoeksituaties is een tweezijdige oriëntatie vereist. Op de kopgevels kan een sculpturale verbijzondering toegevoegd worden passen bij de architectuur van de woning.

4.4.3 Criteria deelgebied B

CRITERIA DEELGEBIED B		
Situering	Oriëntatie:	Op de weg. Bij hoekwoningen, grenzend aan openbaar terrein: dubbele oriëntatie vereist.
Hoofdvorm	Bouwmassa:	Hoofdmassa is nadrukkelijk afleesbaar.
	Kapvorm:	Zadeldak (40°-60°), met dakoverstek. Wofseinden niet toegestaan
	Kaprichting:	Langskap, haakse kap en langs met haakse kap.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw:	Samenhangend en evenwichtig
	Gevelgeleding:	Woningen aan de Roessel: verticaal Overige woningen (niet aan de Roessel): vrij. Op de kopgevels, grenzend aan openbare ruimte, kan een sculpturale verbijzondering toegevoegd worden passen bij de architectuur van de woning.
Materialisering	Materiaalkeuze:	Gevel woningen aan de Roessel: baksteen in combinatie met hout. Stucwerk niet toegestaan. Gevel overige woningen (niet aan de Roessel): baksteen in combinatie met stucwerk en/of hout. Hellende daken: gebakken pannen (geglazuurde pannen niet toegestaan). Kozijnen: hout/aluminium. Materialen op ondergeschikte bouwdelen: stucwerk, beton, glas, staal, hout.
	Materiaalkleur:	Gevel: baksteen in een breed palet mogelijk van beige tot grijsbruine kleuren. Materialen ondergeschikte bouwdelen: in materiaaleigen kleur; Dak: grijs/antraciet.
Detailering	Details:	Detailering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld.
Duurzaamheid	Elementen:	Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het pannenvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.

4.4.4 Referentiebeelden deelgebied B

Referentiebeelden massavorm woningen



Referentiebeelden massavorm appartementen



Referentiebeelden materiaal- en kleurgebruik





DEEL III BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

5. Beeldkwaliteit openbare ruimte

5.1 INLEIDING

Groen vormt de drager van dit woongebied. Bestaande waardevolle bomen en solitaire bomen zullen in groengebieden worden verbonden. Daarnaast zullen de erfafscheidingen van beeldbepalend belang zijn.

5.2 BEELDKWALITEIT ERFASCHIEDINGEN

De sturing in beeldkwaliteit van de erfafscheidingen beperkt zich tot de perceelgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte. De erfafscheidingen die grenzen aan particulier gebied, zijn vrij van inrichtingseisen.

5.2.1 Erfgrenzen grenzend aan openbaar gebied (zij- en achterzijde):

Een levende groene erfafscheiding in de vorm van een natuurlijke haag, heesters of lage beplanting heeft overal de voorkeur. Een begroeid hekwerk is toegestaan.

5.2.2 Erfgrenzen grenzend aan openbaar gebied (voorzijde):

Erfafscheidingen aan de voorzijde van woningen zijn laag (max. 1,0m hoog), bestaande uit hagen.



Groene erfafscheiding



Erfafscheiding van hagen

5.3 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte bestaat uit een woonstraat, parkeerplaatsen en groen.

5.3.1 Verharding:

- De woonstraat door het plangebied zal in materiaal aansluiten op de bestrating van de Hooge Braak.
- De straten worden uitgevoerd in klinkers.
- Voetpaden worden uitgevoerd in trottoirtegels. Bij de dimensionering van paden en parkeerplaatsen wordt er naar gestreefd zo min mogelijk verharding toe te passen. Dit houdt in dat minimale maatvoeringen worden aangehouden.
- Onder de parkeerplaatsen in de parkeerkoffers zullen waterkratten worden geplaatst die de piekneerslag op vangen en tijdelijk vasthouden.
- De parkeerplaatsen die in de centrale groenzone liggen, zullen worden uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding.

5.3.2 Groen:

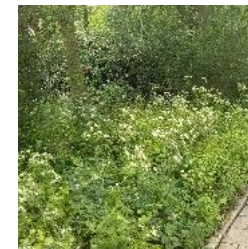
- In het plan wordt een duurzame, natuurlijk ogende openbare ruimte nagestreefd waarin een diversiteit aan flora en fauna zich kan ontwikkelen. Een duurzame beplanting houdt in dat de gradaties die in een natuurlijke beplanting aanwezig zijn (bestaand uit een kruidlaag, heesterlaag en bomenlaag) in het groengebied terug komen.
- De waardevolle bomen en de solitaire bomen in het plangebied zullen worden opgenomen in het groengebied.
- De openbare ruimte wordt extensief beheerd. Het beeld zal hierdoor natuurlijk en gevarieerd zijn.



Openbaar gebied



Bloemkruidrijk gras



Onderbegroeiing met inheemse kruiden



Verharding Hooge Braak (grijs-beige klinkers van beton)

Bronnen

Dit document is bedoeld voor beeldvorming. De beelden zijn deels ontleend aan bestaande projecten en architectuur en dienen als illustratie van een idee. Waar mogelijk zijn bronnen vermeld.

Referentiebeelden deelgebied A

Blz 16 v.l.n.r.:

- EAA erik aarts architect
- EAA erik aarts architect
- Hegeman Bouwteam
- Hegeman Bouwteam
- EAA erik aarts architect
- EAA erik aarts architect
- Vandersanden
- Vandersanden
- Vandersanden

Referentiebeelden deelgebied B

Blz 16 v.l.n.r.:

- Quadrant Architecten bna
- Quadrant Architecten bna
- Quadrant Architecten bna
- EAA erik aarts architect
- Quadrant Architecten bna
- Vandersanden
- Vandersanden
- NieuwBlauw

Contactgegevens van architecten:

- Quadrant Architecten bna
www. qarch.nl
mail@qarch.nl
- EAA erik aarts architect
www.erikaartsarchitect.nl
post@erikaarts.nl

