



DEN
KK
A
MER

ARCHITECTUUR & ONDERZOEK

Herontwikkeling St.-Antoniussstraat 27, De Mortel

10 november 2023

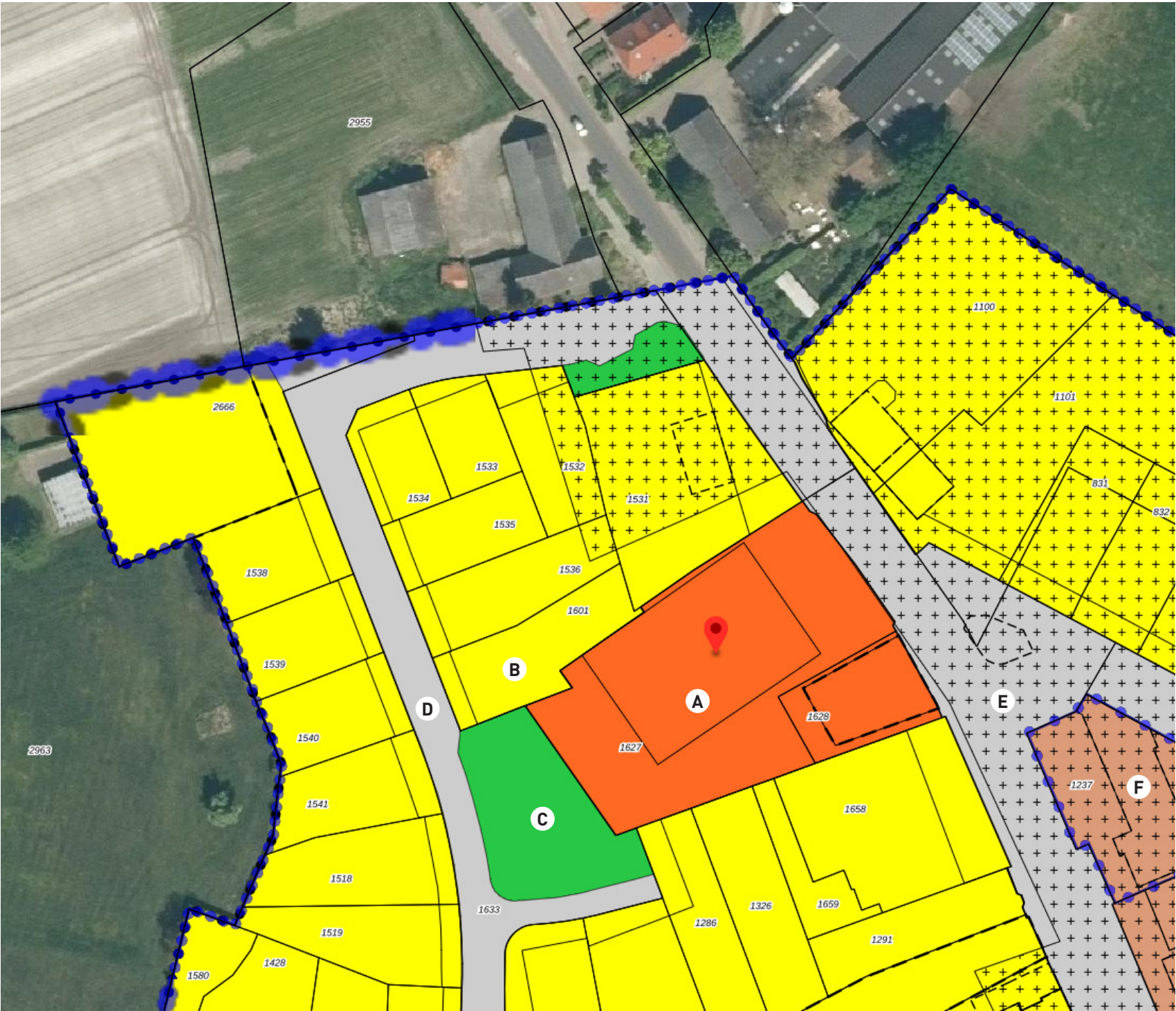
Locatie

Omgeving



kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente:	Gemert
Sectie:	F
Kadastraal nummers:	1627
Totaal opp.	2.473 m²



Bestemmingsplan:

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| A: Enkelbestemming: | Horeca |
| B: Enkelbestemming: | Wonen |
| C: Enkelbestemming: | Groen |
| D: Enkelbestemming: | Verkeer - Verblijfsgebied |
| E: Dubbelbestemming: | Waarde - Archeologie 5 |
| F: Enkelbestemming: | Horeca |

Verkaveling



Verkaveling nieuw

Schaal 1:500



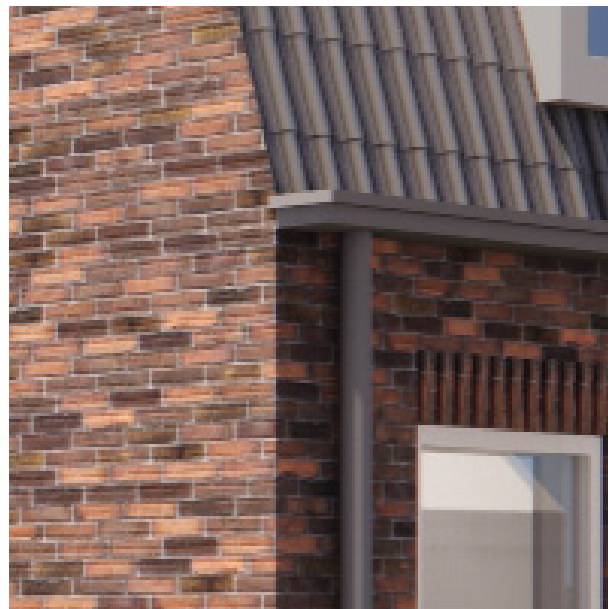
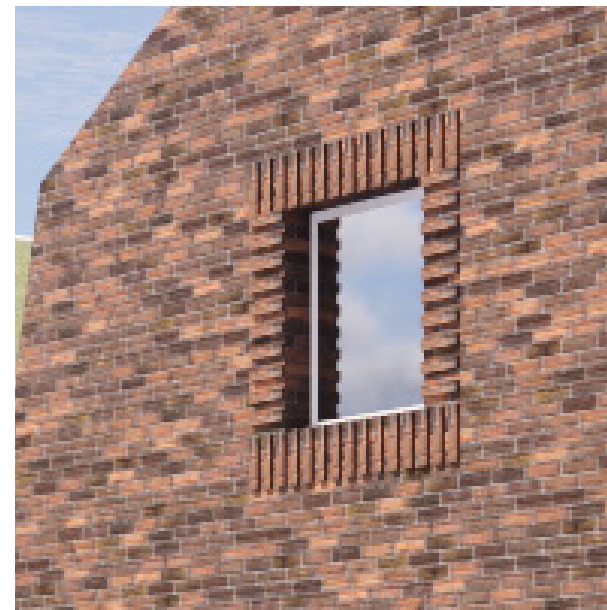
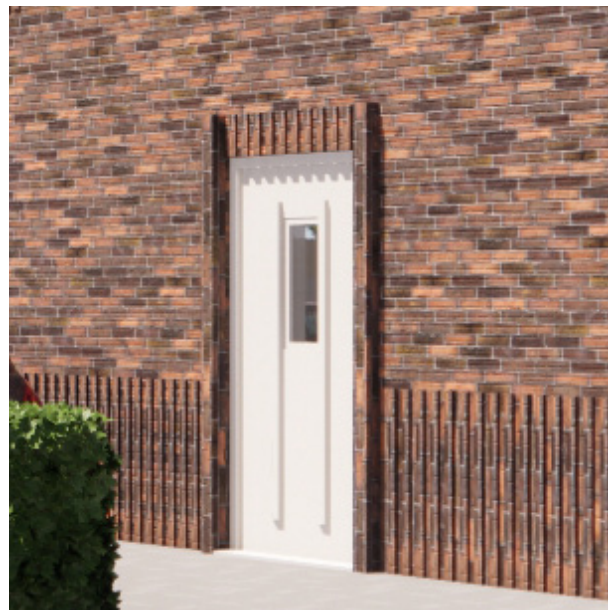
Aantal woningen: 19
Footprint per woning: 33.5 m²
BVO per woning: 67,0 m²
GO per woning: 56,8 m²

- 1. compacte (starters)woningen 3-kapper aan het dorpslint (dorpse architectuur)
- 2. compacte (starters)woningen
- 3. inrit met parkeergelegenheid
- 4. 9 parkeerplaatsten omzoomd met groen
- 5. 7 parkeerplaatsen nabij bestaand groen (open karakter)
- 6. verbinding met bestaand groen (speel)veld, overgang weg en speelveld vernauwen dmv lage beplanting
- 7. herinrichting trottoir St. Antoniusstraat: voorzien van groen, parkeerplaats en ondergrondse vuilcontainer



1. Woningen aan dorpslint met mansardekap. Gevelmateriaal aansluitend bij woningen middengebied.
2. Extra gevelopeningen richting openbare ruimte op hoeksituaties
3. Woningen middengebied met asymmetrische kap, allemaal in gelijke richting.
4. Sedumdaken zichtbaar vanuit St. Antoniusstraat





Type 1: Wonen aan de dorpsstraat

Massa/vorm

- Dorpse uitstraling met plint, hoofdgebouw en kap.
- Gebouwtypes (type 1 en 2) zijn subtiel familie van elkaar.
- Het blok heeft een dubbele oriëntatie.

Kap

- Kap als mansardekap met maximale goothoogte van 3 meter.
- Gebakken pannen (donkergrijs/blauwgesmoord).
- Dakkapellen ingetogen grijs passend bij dakpan.

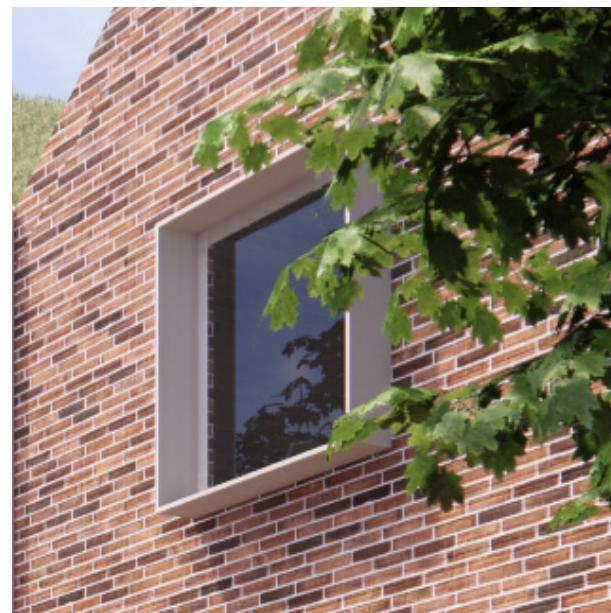
Gevel

- Plint als verticaal geled met metselwerk met reliëf.
- Representatieve voorgevel en zijgevels met voordeuren en één raam op verdieping en dakkapellen in voorgevel.
- Verbijzondering metselwerk met trasraam, rollagen, eventueel rollaag onder dakrand.
- Hoekwoningen hebben voordeur in zijgevel.
- In de zijgevel komt minimaal één raam.
- Rechthoekige bakgoot als zichtbaar element.
- Ingetogen dakranddetailering.
- Materialisatie en kleurstelling in baksteen (rood-bruin).
- Kleur kozijnen is wit en/of licht grijs.
- Bergingen en overkappingen met verticale houten gevelbekleding.



1. Extra gevelopeningen richting openbare ruimte op hoeksituaties
2. Woningen middengebied met asymmetrische kap, allemaal in gelijke richting.
3. Versprongen voorgevelijn voor schaalverkleining
4. Daken voorzien van zonnepanelen
5. Groenvakken in openbare ruimte t.b.v privacy woningen
6. Slingerende leefstraat in verbinding met het bestaande parkje





Type 2: Wonen in de luwte

Massa/vorm

- Dorpse uitstraling met plint, hoofdgebouw en kap.
- Vriendelijke uitstraling (menselijke schaal) en nadruk op individuele huisjes
- Gebouwtypes (type 1 en 2) zijn subtiel familie van elkaar.
- Hoekwoningen met gevel richting speelweide hebben een dubbele oriëntatie.

Kap

- Zadeldaken haaks op insteekstraat voor individuele uitstraling.
- Dak als groendak aan één zijde, andere zijde geschikt voor zonnepanelen.

Gevel

- (Hoge) plint als verticaal geleed metselwerk met reliëf (begane grond).
- Voordeur met 'uitstekend' muurtje voor privacy en huisnummer aanduiding.
- Metselwerk: gebruik van gemêleerde baksteen voor levendige uitstraling.
- Kleur metselwerk is in zachte aardse tinten (licht geel, roze, bruin).
- Kleur kozijnen en kaders is wit of licht grijs.
- Zijgevels richting speelweide zijn voorzien van minimaal één raam op iedere bouwlaag.
- Krachtig vormgegeven raam op de verdieping met slanke (stalen) omlijsting.
- Zijgevels met ramen richting groen-/speelveld (op begane grond en/of verdieping).
- Minimale dakranddetailering.
- Hemelwaterafvoeren dragen bij aan individuele uitstraling.
- Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Gegroepeerde bergingen met verticale houten gevelbekleding uitvoeren.

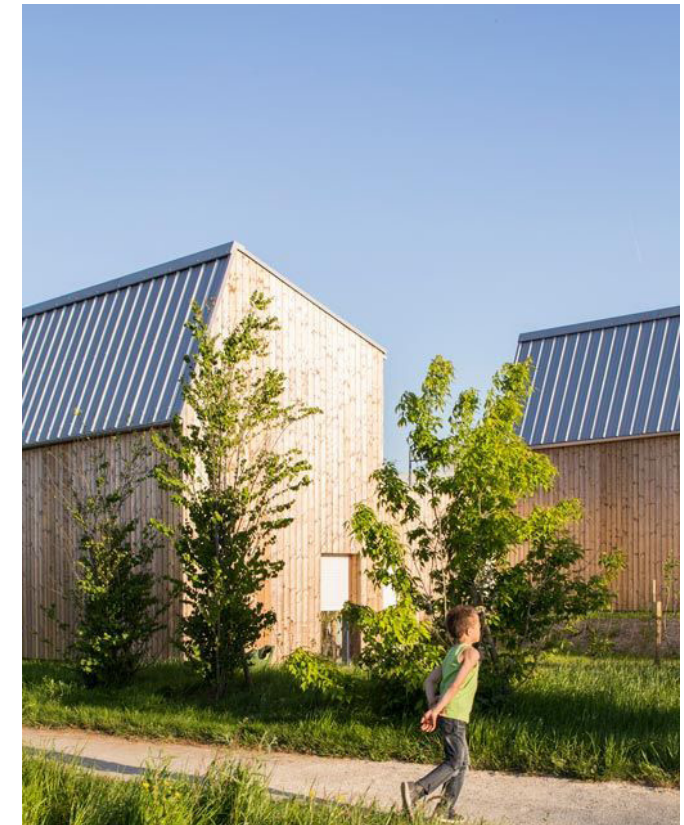
Beeldkwaliteit openbare ruimte



Waterberging
in groenstroken
met diverse lage
beplanting geschikt
voor natte grond



Slingerende straat
passend bij groene
binnengebied

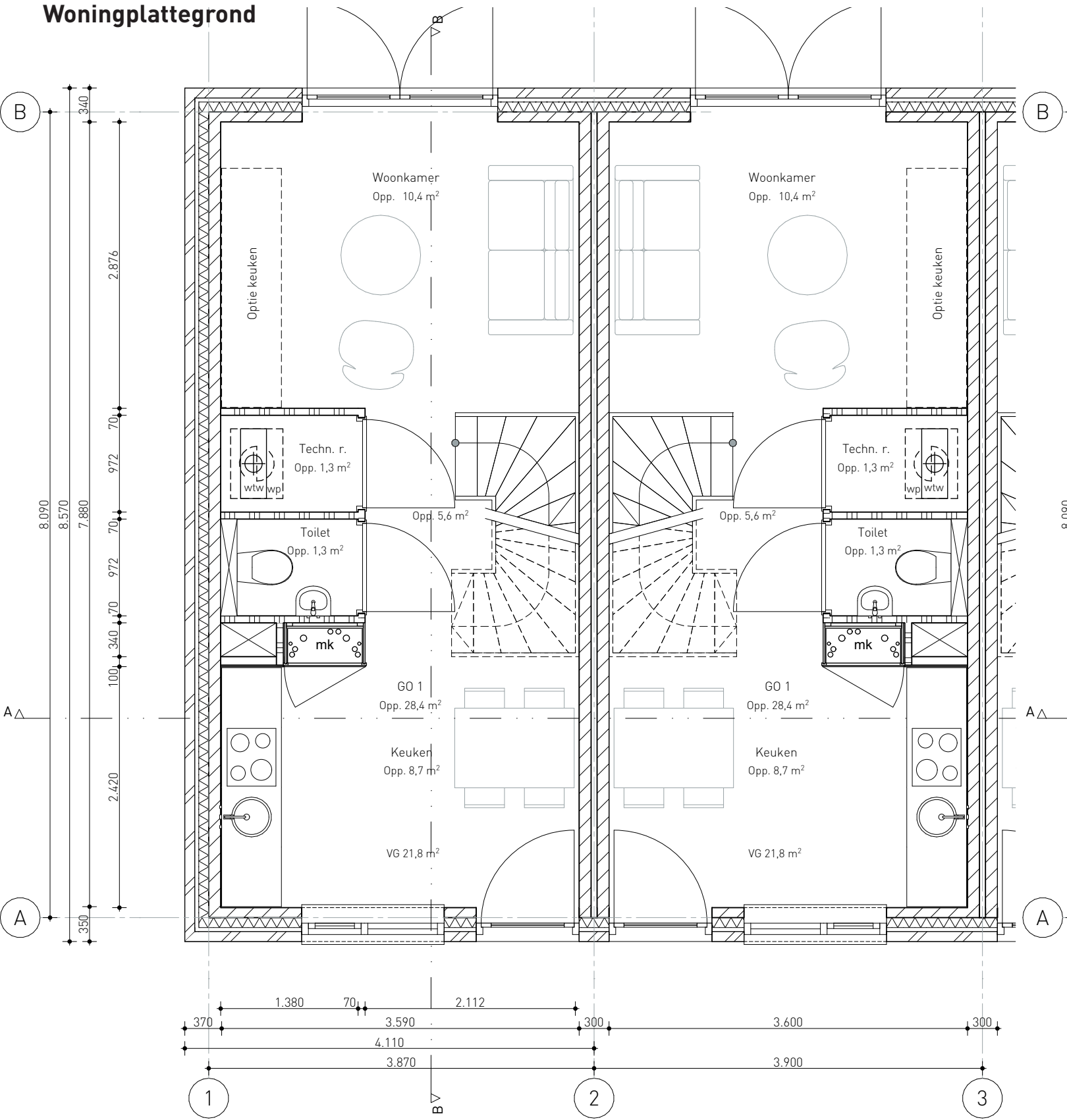


Leefstraat:
Vormgeving van de
openbare ruimte voor
ontmoetingsruimte,
verblijfsruimte, versterken
buurtgevoel



Klinkerverharding
met molgoot

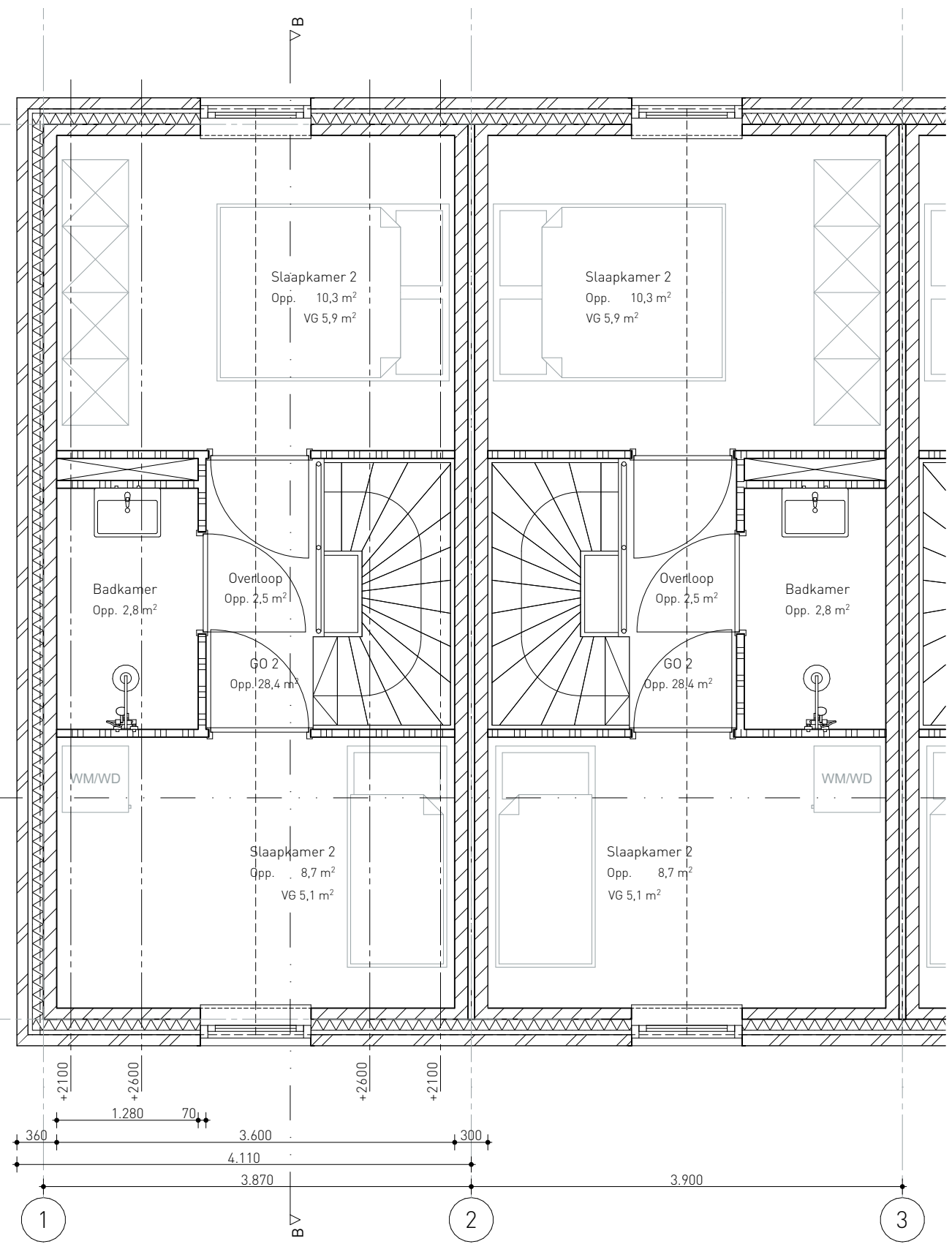
Woningplattegrond



Extra gevelopeningen
in richting openbare
ruimte op
hoeksituaties

Ruimtelijkheid in
plattegrond d.m.v.
doorzichten

Begane grond



Eerste verdieping

Parkeerbalans

Schaal 1:500



Huidige situatie



Nieuwe situatie

Huidige parkeerbehoefte*:

Functie	Opp.	Aantal pp	
Horeca: Café/Bar/Cafeteria	185 m²	11,1	
Horeca: Evenementenhal	534 m²	48,1	+
Totaal benodigd		59,2	

Aantal pp aanwezig

Locatie	Aantal pp	
Voorzijde perceel	10	
Achterzijde perceel	30	+
Totaal aanwezig	40	
Parkeerdruk openbare ruimte	19,2	

Nieuwe parkeerbehoefte*:

Woontype	Aantal eenheden	Aantal pp	
Koop, appartement klein	19	28,5	+
Totaal normering		28,5	
Parkeerdruk openbare ruimte		19,2	-
Totaal benodigd		9,3	

Aantal parkeerplaatsen in plan opgenomen:

Locatie	Aantal eenheden	Aantal pp	
Lange oprit zonder garage	2	2	
Openbare ruimte perceel	16	16	
Openbare ruimte gemeente	2	2	+
Totaal gerealiseerd		20	

*Parkeernorm

Koop, appartement klein	1,5	
Lange oprit zonder garage	1	
Horeca: Café/Bar/Cafeteria	6	per 100m2 bvo
Horeca: Evenementenhal	9	per 100m2 bvo



Benodigd m² groen*:		
Nieuwe wooneenheden	19	
Bestaande wooneenheden	0	+
Totaal woningen	19	
Totaal m² groen	1425 m²	

m² groen opgenomen in plan:		
Voortuinen	17 m²	
Grassen/struiken	320 m²	
Hagen	203 m²	
Gevelgroen	0 m²	
Sedumdaken	642 m²	+
Totaal	1182 m²	

1e orde boom	0	€ 0	
2e orde boom	4	€ 17.000	+
Totaal		€ 17.000	

Resterend	m²	Waarde
Groen	244	€ 45.453
Bomen		€ 17.000
Investering speelveld ¹²³		€ 4.560
Resterend groenfonds		€ 23.893

*Groennorm gemeente Gemert-Bakel:		
Groen	75	m²/wooneenheid
Tegenwaarde	€ 14.000	/75 m²
	€ 187	/ m²
1e orde boom*	€ 7.000	/ boom aftrekbaar
2e orde boom**	€ 4.250	/ boom aftrekbaar

*groeiplaats min 100 m² min 3,5 breed
**groeiplaats min 50 m² min 2,5 m breed

1. Nieuwe inrichting speelvoorzieningen. Invulling door openbaar beheer iom de dorpsraad
2. Plaatselijk verwijderen struweel
3. Aanplant nieuw struweel diverse hoogtes



Rekenwaardes:

Inrichting	Oppervlakte
Verharding tuin	454 m²
Dakoppervlakte	770 m²
Verharding rijbaan / parkeervakken / loopstroken	760 m²

Eis gemeente per m² verharding	60 mm
rekenwaarde	0,06 m

Waterbergingsopgave:

Woningen		
toegenomen verharding (woningen+tuin)	1224 m²	
Waterbergingsopgave	73 m³	73440 liter

Openbare ruimte

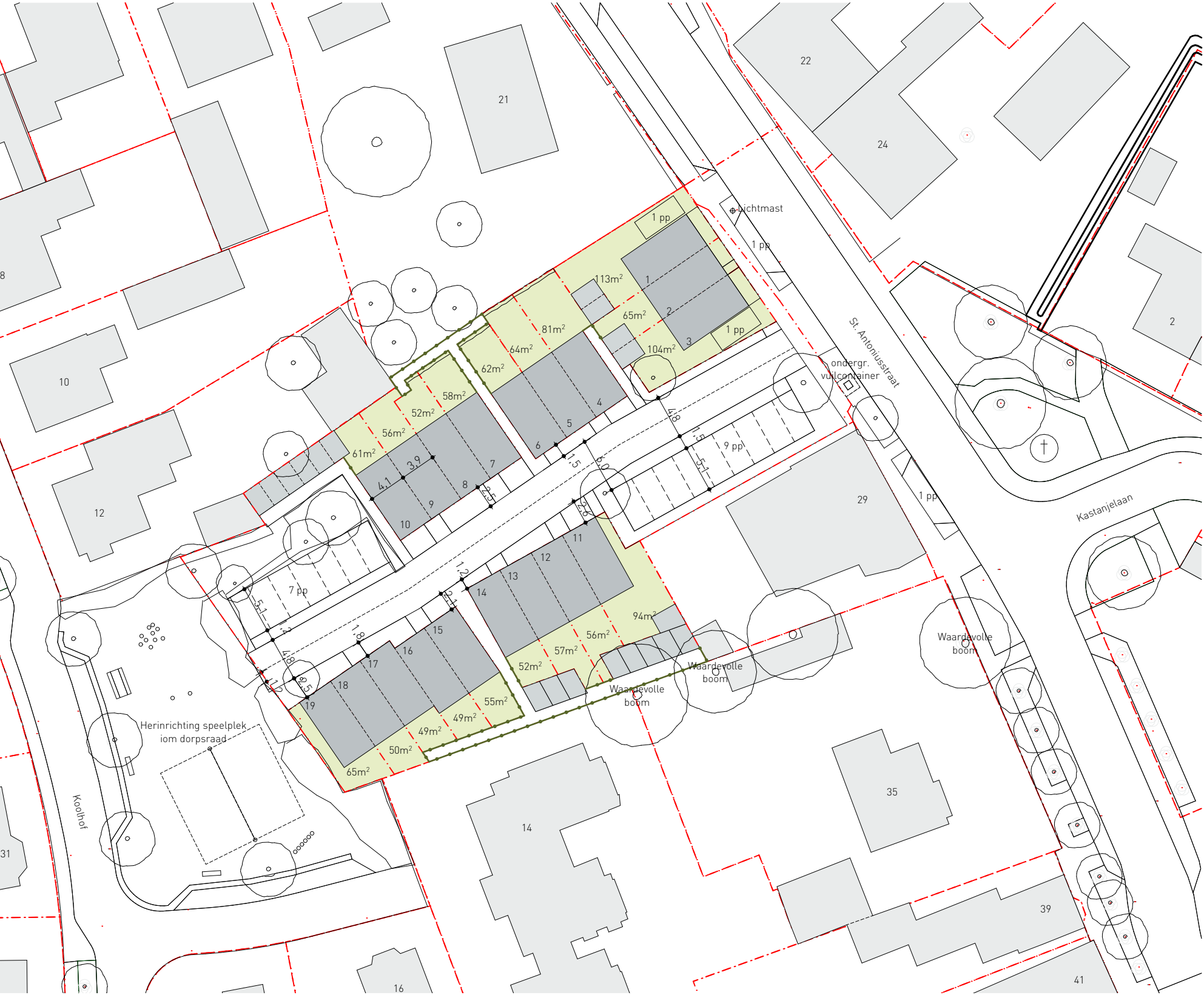
toegenomen verharding (straat, paden, parkeren)	760 m²	
Waterbergingsopgave	46 m³	45600 liter + 119040 liter

Waterberging:

	Vermogen	Diepte	Oppervlakte/ aantallen	Vermogen totaal
Wadi		0,5 m	28 m²	14000 liter
Verlaging maaiveld		0,25 m	480 m²	120000 liter + 134000 liter

Perceelsgrenzen

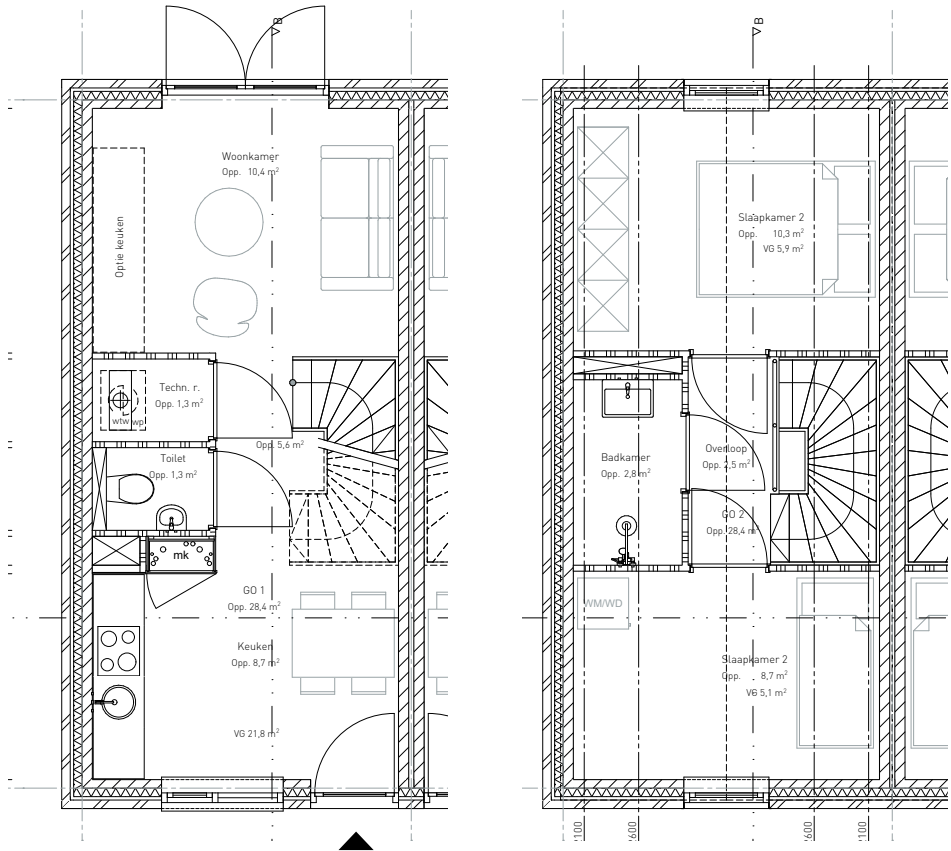
Schaal 1:500





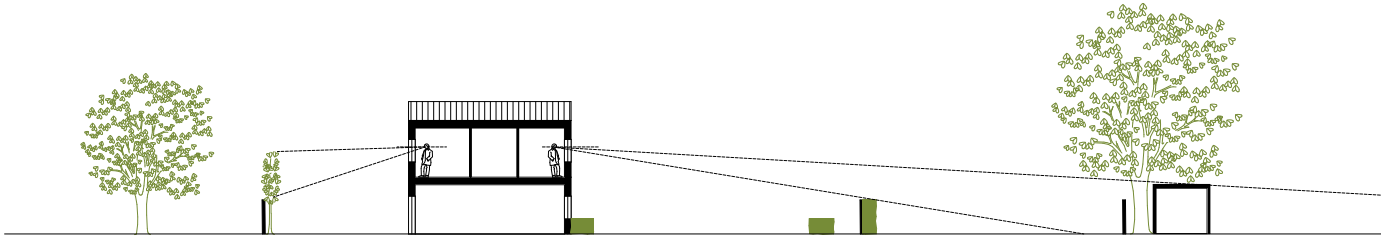
Situatietekening:

- Positie ramen op de eerste verdieping: afhankelijk van de situatie gepositioneerd in achtergevel of zijgevel



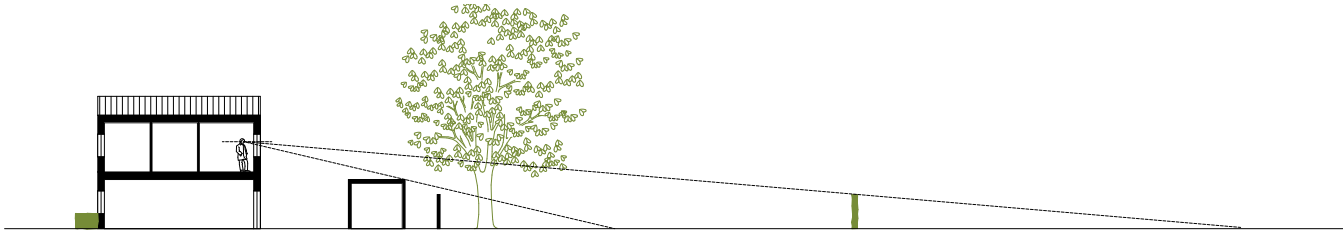
Woningplattegrond:

Slaapkamer met tweepersoonsbed altijd aan de achterzijde gesitueerd. Één raam per slaapkamer, afhankelijk van de situatie gepositioneerd in achtergevel of zijgevel.



Doorsnede AA*

Aanplant leibomen tbv privacy



Doorsnede BB*

* Zichtlijnen op ooghoogte vanaf de verdiepingvloer (1,6m).
Ramen op minimaal 80cm hoogte, maximaal 1 raam per slaapkamer.

Project:

Herontwikkeling St.-Antoniusstraat 27, De Mortel
Projectnummer: 2240

Project adres:

St. Antoniusstraat 27
5425 VD De Mortel

Opdrachtgever:

EVG Group bv
Heuvelplein 65a
5741 JJ Beek en Donk



Symo Bouw bv
Scheiweg 1
5421 XL Gemert

**Ontwerp:****Denkkamer Architectuur & Onderzoek**

Kerkstraat 2a
5421 KX Gemert

**Kadastraal:**

Gemeente: Gemert
Sectie: F
Nummer: 1627