

Woon-werklocaties, De Mortel Zuid

Beeldkwaliteitplan +

Gemert - Bakel



Beeldkwaliteitplan+ Woon-werklocaties, De Mortel Zuid

Gegevens over het plan:

Plannaam: Beeldkwaliteitplan Woon-werklocaties, De Mortel-Zuid

Datum: sept. 2019

Projectnummer Buro SRO: 32.40.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Initiatiefgroep 'Plan Zuid'

Contactpersoon opdrachtgever: Casper Kalb

Betrokken gemeente: Gemert-Bakel

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Maarten Geerts

Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG te Arnhem

Telefoon 026 – 35 23 125

E-mail: arnhem@buro-sro.nl

Internet: www.Buro-SRO.nl



Inhoud

DEEL 1

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel beeldkwaliteitplan

2 Huidige situatie

- 2.1 Ligging plangebied
- 2.2 Geschiedenis
- 2.3 Karakteristiek

3 Stedenbouwkundig plan

4 Beeldkwaliteit

- 4.1 Bedrijfswoningen
- 4.2 Bedrijfsbebouwing Cat. A
- 4.3 Bedrijfsbebouwing Cat. B
- 4.4 Openbare ruimte / Erfinrichting

DEEL 2

5 Groenplan

6 Waterplan

7

7

7

9

9

11

11

13

15

15

17

17

19

23

25





DEEL 1

BEELDKWALITEITPLAN



De Mortel

Ren

Milschot

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De dorpsraad van De Mortel (Stuurgroep De Mortel) en ondernemersvereniging “Ondernemersbelang De Mortel” hebben in 2012, op basis van verschillende behoeften die in het dorp leven, het initiatief genomen voor een herontwikkeling van het gebied De Mortel-Zuidrand. Na een uitvoerige inventarisatie van alle wensen en ideeën is een projectgroep ingesteld, waarvan ondernemersvereniging “Ondernemersbelang De Mortel” de kartrekker was. De projectgroep is aan de slag gegaan met de uitwerking van het plan en heeft afspraken kunnen maken met de ondernemers en grondeigenaren in het gebied. Vanaf 2015 is de kartrekkersrol overgenomen door enkele ondernemers/grondeigenaren in het gebied, die ook de investeringen voor hun rekening nemen. Er ligt dus een brede basis onder het project.

Het plan houdt in hoofdzaak in dat een herontwikkeling plaatsvindt waarbij enkele nieuwe woon-werkkavels uitgegeven worden aan ondernemers uit het dorp. Die krijgen hierdoor (nieuwe) ontwikkelkansen voor hun bedrijven, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid en sociaal-economische ontwikkeling van De Mortel. Daarnaast geeft het plan invulling aan de gemeentelijke doelstelling om dit gebied een opknapbeurt te geven en de ruimtelijke kwaliteit van deze kernrand te vergroten.

1.2 Doel beeldkwaliteitplan

Het is belangrijk dat het idee van het stedenbouwkundig plan in de uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen concreet gestalte krijgt. Hiervoor is voorliggend Beeldkwaliteitplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitplan heeft een functie als sturings- en toetsingskader ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen en maakt deel uit van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Na de inleiding geeft hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de huidige situatie. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een beschrijving van het stedenbouwkundig plan. De uitwerking van de beeldkwaliteit met de te hanteren uitgangspunten komt in hoofdstuk 4 aan bod. Tenslotte komen in het 2e deel van dit document het groen- en waterplan in hoofdstuk 5 en 6 aan de orde.

In het Beeldkwaliteitplan zijn verschillende afbeeldingen opgenomen. Voor een groot deel betreffen dit inspiratiebeelden die richtinggevend zijn voor de toekomstige sfeer. Daar waar concrete eisen worden gesteld, staat dit in de uitgangspunten aangegeven. Bijvoorbeeld in maatvoering of materiaal- en soortkeuze.



2 Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidrand van de kern De Mortel. Het kenmerkt zich als een typische kernrandzone, waarin meerdere functies aanwezig zijn. In het plangebied is een drietal bedrijven aanwezig. Aan de Bakelseweg 9 is een partyverhuurbedrijf (partytenten, servies, tafels en stoelen) gevestigd. Op de Leeuwerikweg 16 is een aannemersbedrijf gevestigd, met de bedrijfswoning aan de overzijde op Leeuwerikweg 15. Op de Leeuwerikweg 18 is een bedrijf gelegen waar kantoor, opslag en reparatie van machines plaats vindt ten behoeve van verpakking en kaasproductie. Daarnaast liggen er nog enkele braakliggende terreinen, weilanden en een paardenbak in het plangebied. De Leeuwerikweg en de Bakelseweg zijn de hoofdonthoudingswegen in het plangebied.



Leeuwerikweg ter hoogte van nr. 18



Bakelseweg

2.2 Geschiedenis

De ontginning van De Mortel en omgeving heeft geleidelijk plaatsgevonden en betreft een oude heideontginning. De ontginning heeft plaatsgevonden volgens een rationeel patroon van loodrechte wegen en waterlopen, met kleinere kavels en meer erfgrensbepantingen. Op de kaart uit 1925 is de Leeuwerikweg al duidelijk herkenbaar. Aan de oostzijde is deze aan weerszijden beplant met bomenrijen en aaneengesloten bosschages. De westzijde van de Leeuwerikweg wordt daarentegen meer begeleid door losstaande bomen. Kenmerkend is het pad dat in noord-zuidelijke richting door het plangebied loopt van de Bakelseweg (ter plaatse van de huidige voetbalvelden) in de richting van De Bleek. Het gebied is nog vrijwel onbebouwd, enkel aan de zijde van de Bleek is bebouwing aanwezig. De omgeving wordt gekenmerkt door weilanden die aan alle zijden omringd zijn door bomenrijen.

2.3 Karakteristiek

De landschappelijke en beeldkwaliteit in De Mortel wordt bepaald door de wegprofielen, tuininrichting en de architectuur. De Bakelseweg is tweezijdig voorzien van eiken met een fietspad. Langs de Leeuwerikweg is voor een klein deel laanbeplanting aan één zijde van de weg aanwezig.

In het plangebied komen verschillende bebouwingsvormen voor met zowel oude als nieuwere bedrijfsbebouwing/loodsen. De woningen zijn veelal één laag met kap en opgetrokken uit baksteen. In kleurgebruik en typologie zijn onderling veel verschillen.





3 Stedenbouwkundig plan

Op basis van het initiatief van de stuurgroep is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De uitgangspunten van het plan komen navolgend aan bod.

Uitgangspunten

- De kavels variëren in grootte tussen de 1.000 en 3.500m²;
- De (bedrijfs)woningen hebben een maximum bouwvolume van 750m³;
- Woningen zijn georiënteerd op de aangrenzende wegen, primair op de Bakelseweg en secundair op de Leeuwerikweg;
- De kruising van de Bakelseweg met de Leeuwerikweg wordt geaccentueerd door een woning die een representatieve zijde heeft naar beide wegen;
- Het voorste gedeelte van de kavels is bestemd voor woningen, op de achterzijde is plaats voor bedrijfsbebouwing;
- De woningen kunnen afwisselend met de lange en korte zijde naar de weg gericht zijn. De nokrichting kan haaks of evenwijdig aan de weg gelegen zijn;
- Waar bedrijfsbebouwing niet achter de woningen ligt worden extra eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van de bedrijfsbebouwing, deze bebouwing is aangeduid als Categorie 'A';
- De overige bedrijfsbebouwing (achter de woningen) is aangeduid als Categorie 'B';
- De zuidzijde van het plangebied wordt ruimtelijk ingepast met een houtsingel van ca. 8m breed;
- De buitenranden van de percelen worden ingericht als groene kamers door gebruik te maken van bomenrijen/singels rondom de percelen;
- De voorzijde en de kavelgrenzen worden voorzien van groene hagen;
- Het profiel van de Leeuwerikweg wordt verbeterd waarbij plaats gemaakt wordt voor het doorzetten van de bestaande bomenrij aan de oostzijde in de richting van de Bakelseweg;
- De voorziene uitbreiding van bedrijfsbebouwing aan de westzijde van de Bakelseweg wordt ruimtelijk ingepast d.m.v. een bosje aan de zuidzijde van de nieuwe bebouwing. Deze bosschages dienen tevens ter compensatie van het te verwijderen opgaand groen op het perceel.



moderne vormgeving met zadeldak en verticale elementen



landelijke uitstraling



gebruik van gebakken pannen of riet



langsgevel in bruin-rode tint



tweezijdige oriëntatie van het hoekperceel

4 Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Ten aanzien van de bebouwing is een driedeling gemaakt. Het betreft de (bedrijfs)woningen, bedrijfsbebouwing die niet achter de woningen ligt (cat. A) en bedrijfsbebouwing achter woningen (cat. B). Tevens worden inspiratiebeelden gegeven voor de openbare ruimte en het groen.

4.1 Bedrijfswoningen

Uitgangspunten

- De (bedrijfs)woningen worden uitgevoerd in een dorpse architectuur welke te herkennen is aan een simpele bouwvorm (archetype huis) met sober kleur- en materiaalgebruik maar met een diversiteit aan detaillering;
- De kap van de (bedrijfs)woningen wordt uitgevoerd als zadeldak;
- De (bedrijfs)woningen kunnen zowel met de lange zijde als de korte zijde naar de weg gericht zijn;
- De woning op de hoek van de Bakelseweg en de Leeuwerikweg dient een tweezijdige representatieve gevel te krijgen;
- De hoogte van de woningen bedraagt 1 tot 1,5 laag met kap, nokhoogte max. 10 meter, goothoogte maximaal 4,5 meter;
- Minimale afstand bouwmassa tot aan voorste perceelsgrens: 4 meter;
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- Qua materiaalgebruik voor de gevels wordt gewerkt met baksteen in

donkerrode en bruine tinten al dan niet aangevuld met houtaccenten;

- Het materiaalgebruik van de kap bestaat uit gebakken pannen en/of riet;
- Bijgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn;
- Parkeerplaatsen liggen op eigen terrein en worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door ze te omranden met groene hagen.
- Maximum bouwvolume per woning: 750 m³;
- Bijgebouwen maximaal 80 m² per woning;
- Het gebruik van dakkapellen en verticale gevelopeningen draagt bij aan een verticaal gevelbeeld en door dit voor alle bedrijfswoningen toe te passen ontstaat een samenhangend beeld.



gebruik van kenmerkende dakkapellen en verticale elementen



eenvoudige vormgeving en bouwmassa



landelijke uitstraling door toepassing houtaccenten



houten gevelbekleding



toepassing van schuine daken



reclame is onderdeel van architectuur

4.2 Bedrijfsbebouwing Cat. A

Uitgangspunten

- Eenvoudige massa's;
- De gebouwen hebben een representatieve voorzijde aan de wegzijde;
- Bouwhoogte maximaal 10 meter, goothoogte maximaal 6 meter;
- Gebruik van hout(accenten);
- Geen plat dak, keuze voor zadeldak of afgeknot schilddak;
- Voor de bedrijfsbebouwing zijn natuurlijke, gedekte en donkere kleuren gewenst;
- Lange gevels worden opgeknipt in smallere delen door gebruik te maken van gevelverspringingen, gevelopeningen, verschillend materiaal (bijvoorbeeld glas) en verticale accenten, maar wel zo dat de eenvoudige massa behouden blijft;
- Reclame maakt onderdeel uit van het ontwerp van het gebouw;
- Parkeerplaatsen liggen op eigen terrein en worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door ze te omranden met groene hagen.



Afwisseling van open en dichte geveldelen



Afwisselend materiaalgebruik in gedekte kleuren



helder vormgegeven entreepartij

4.3 Bedrijfsbebouwing Cat. B

Uitgangspunten

- Eenvoudige massa's in bescheiden kleurgebruik;
- Platte daken zijn mogelijk;
- Bouwhoogte maximaal 10 meter, (bij toepassing kap goothoogte maximaal 6 meter);
- Sober materiaalgebruik (bijv. hout, glas, panelen in rustige kleuren);
- Eigentijds, rustig en zakelijk beeld;
- Reclame maakt onderdeel uit van het ontwerp van het gebouw;
- Parkeerplaatsen liggen op eigen terrein en worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door ze te omranden met groene hagen.



Boschage/houtwal



Hagen



Wadi



Boomgaard



Spijlenhek



Bloemrijk grasland

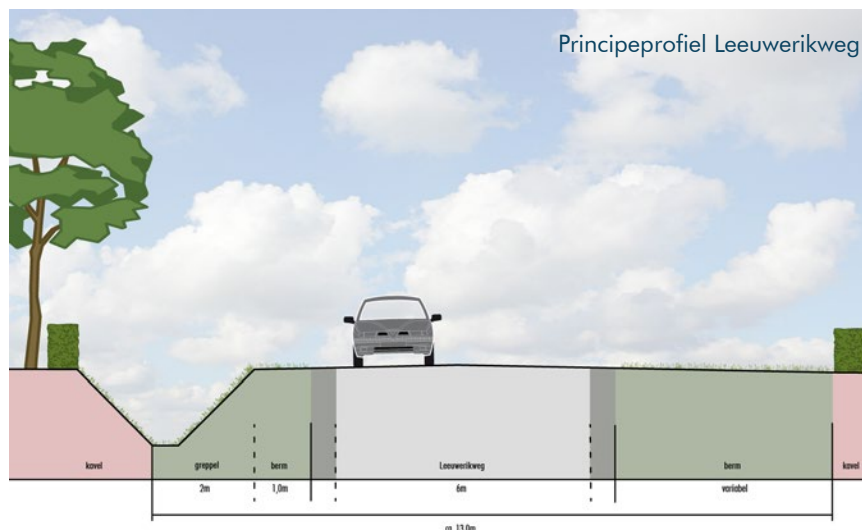
4.4 Openbare ruimte / Erfinrichting

De buitenzijde van het stedenbouwkundig plan moet groen ingepast worden, zodanig dat er een ruimtelijke kwaliteit ontstaat in de overgang naar het landelijk gebied. Dat houdt in dat bestaande groene elementen (houtsingels en bosschages) behouden blijven en dat nieuwe ontwikkelingen groen ingepast worden.

Voor de openbare ruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- Bestaande houtsingel versterken en verbreden tot ca. 8-10m breed.
- Toevoegen van nieuwe houtsingel aan de zuidzijde van het plangebied met een breedte van 8-10m;
- Toepassen van bomenrijen/singels tussen de percelen (noord-zuidelijke richting) zodanig dat groene kamers ontstaan;
- Versterken van het profiel van de Leeuwerikweg door het toepassen haag en deels voortzetten van de bomenrij.
- Nieuwe bedrijfsbebouwing aan de Bakelseweg 9 groen inpassen door toepassen van bosschages;
- Voorzijde van het perceel aan de Bakelseweg 9 als open landschap behouden en benutten als Wadi en vormgeven als bloemrijk grasland;
- Voorzijde van percelen omranden met beukenhagen van 1,0m hoog en ca. 1,0m breed; Waar mogelijk worden erftoegangen van naastgelegen kavels gecombineerd
- Inrit van bedrijfsbebouwing combineren met inrit bedrijfswoning

- Hekwerken en afscheidingen welke achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning gesitueerd zijn mogen max. 2m bedragen. Voor overige hekwerken en afscheidingen geldt dat deze niet meer dan 1 m mogen bedragen;
- Hekwerken worden uitgevoerd als antraciet spijlenhekwerk (zie referentie)

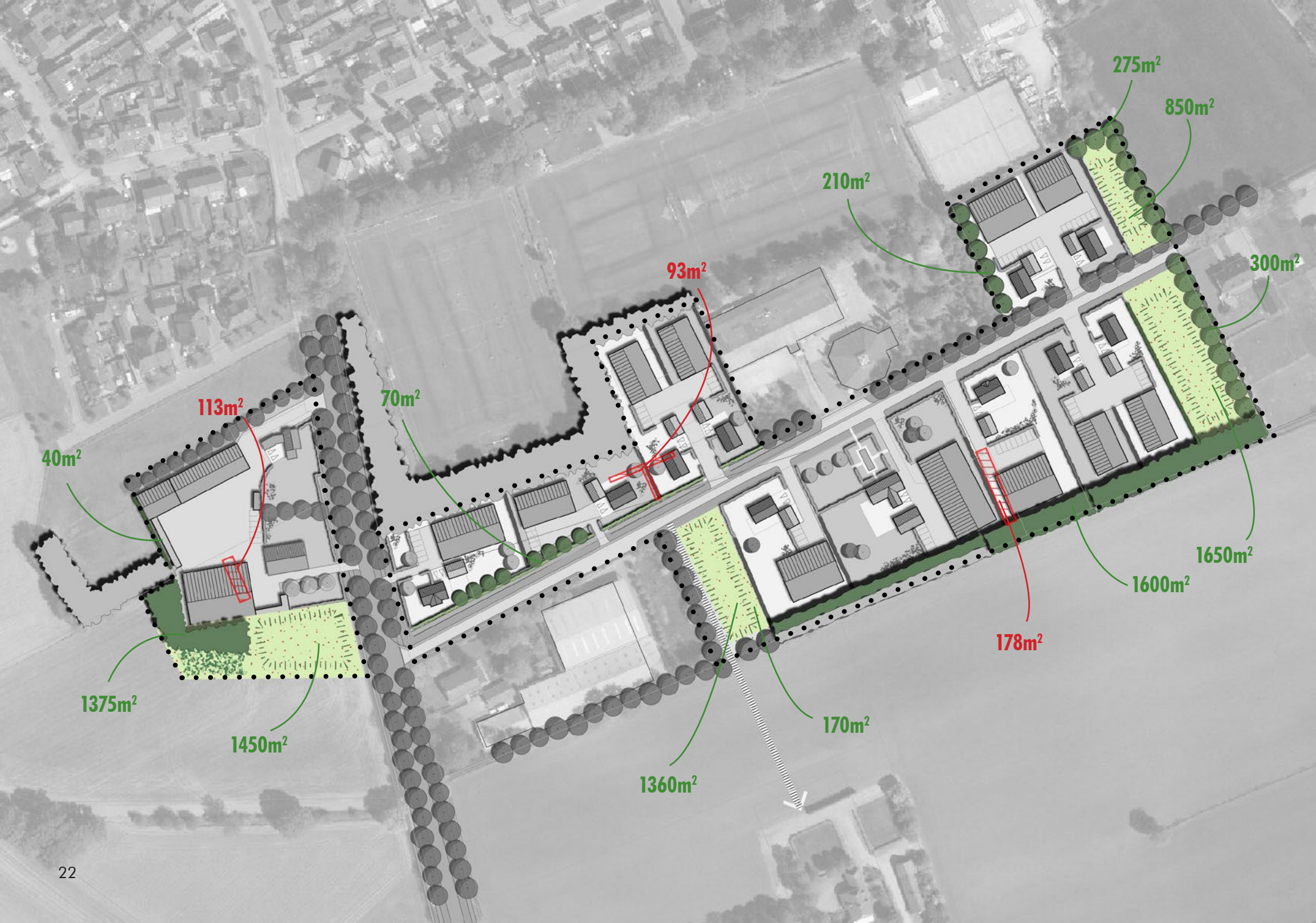






DEEL 2

GROEN- EN WATERPLAN



5 Groenplan

De gezamenlijke initiatiefnemers van De Mortel-Zuidrand zijn verantwoordelijk voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Zij hebben de revenuen van de rode ontwikkeling en in ruil daarvoor investeren zij in de groene ontwikkeling. Hiertoe is een groenplan opgesteld voor het gebied op basis van een aantal algemene principes en de kaders die door de gemeente Gemert-Bakel zijn aangegeven.

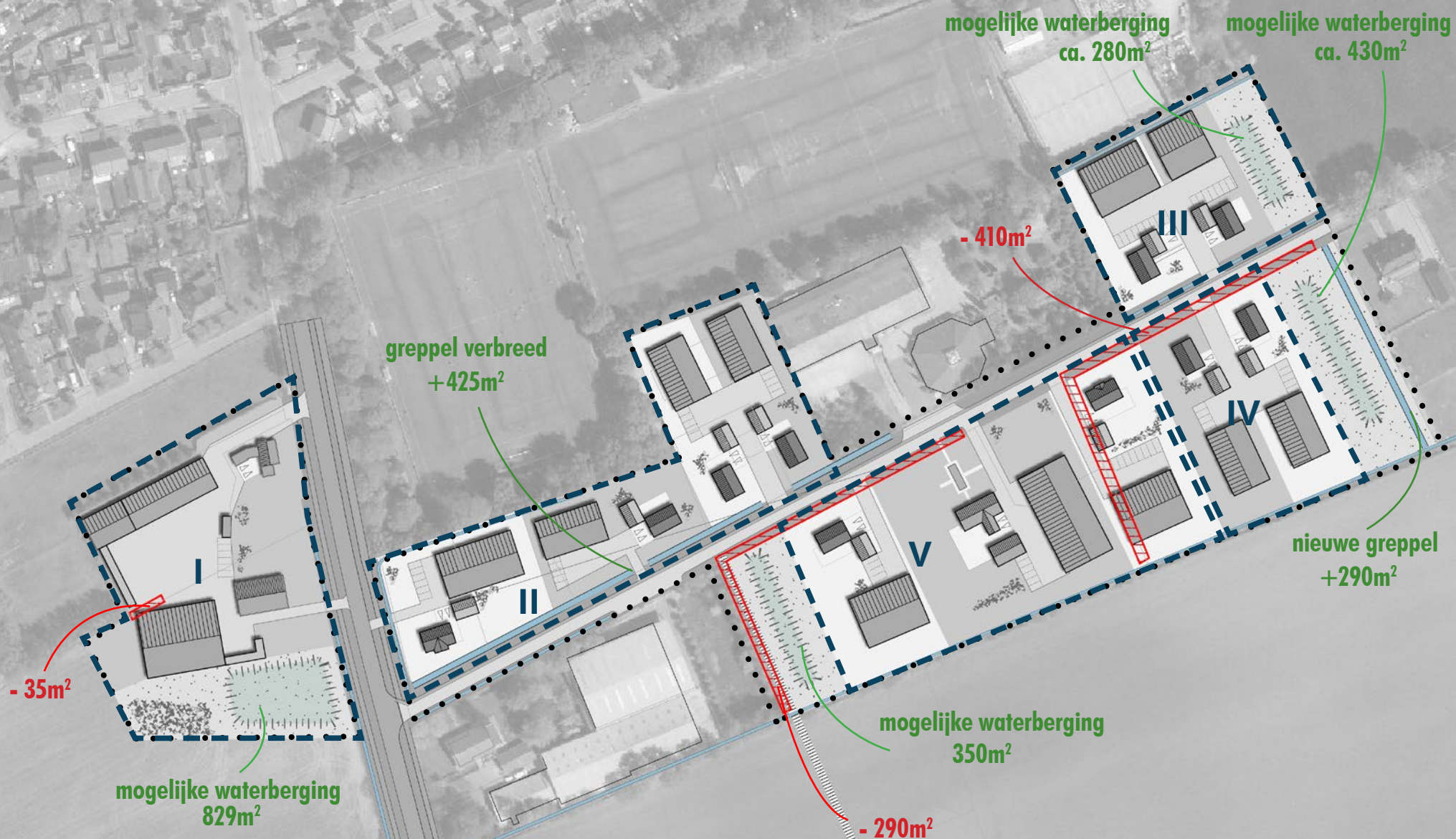
Uitgangspunten Groenplan

- Bestaande groenstructuren worden zo veel mogelijk in tact gelaten
- De bestaande houtsingel aan de zuidzijde van het plan wordt versterkt en uitgebreid richting de oostkant van het plangebied
- De bomenrij die het oostelijk deel van de Leeuwerikweg kenmerkt wordt in het westelijk deel van de Leeuwerikweg voortgezet
- De buitengrenzen van de percelen worden voorzien van bomenrijen waardoor groene kamers ontstaan
- De voorzijde van de kavels en kavelscheidingen worden zoveel mogelijk voorzien van groene hagen.
- Aan de westzijde van het plangebied (rondom de waterberging) wordt gekozen voor openheid. Bloemrijk grasland, al dan niet afgewisseld met lage struiken is hier het uitgangspunt.

Berekening

• Verwijderd groen t.b.v. stedenbouwkundig plan	384m ²
• <u>Max. 12 nieuwe woningen (á 75m² per woning)</u>	<u>900m²</u>
• Benodigd groen	1.284m ²
• Nieuw voorzien bloemrijk grasland	5.310m ²
• Nieuw voorzien opgaand groen	4.040m ²
• Totaal nieuw groen	9.350m ²

Met het nieuw voorziene groen wordt een ruimtelijk kwalitatieve inpassing verzorgd waarbij tevens ruimschoots voldaan wordt aan de groennormen zoals deze gesteld zijn.



6 Waterplan

Een groot deel van het plangebied is op dit moment onverhard en onbebouwd en fungeert als weiland of akkerland. Met de nieuwe ontwikkelingen zal ook het aantal vierkante meters aan verharding toenemen. Om wateroverlast te voorkomen zullen bergingsmaatregelen genomen moeten worden. Bestaande waterlopen en greppels worden waar mogelijk gehandhaafd en uitgebreid. Tevens is viertal plekken aangewezen waar ruimte is voor de berging van afstromend regenwater.

Het plangebied is onderverdeeld in een vijftal deelgebieden. Per deelgebied is de toename van verharding en de bijbehorende bergingsopgave berekend. In de navolgende tabel wordt verantwoord hoe en waar deze compensatie plaats vindt.

In totaal zal het verhard oppervlak toenemen met ca. 7.902m², het totaal verhard oppervlak op de ontwikkellocaties wordt 18.780 m². Volgens de beleidsregels van de gemeente dient het volgende aan water gecompenseerd te worden: $18.780\text{m}^2 \times 0,06 \times 1 = 1.127\text{m}^3$.

Uitgangspunt is dat het hemelwater binnen het plangebied op eigen terrein wordt geborgen en geïnfiltreerd. Bij toepassing van wadi's (totaal 1.749m²) waar het water ca. 0,4m stijgen kan berging van ca. 700m³ plaats vinden. Er resteert echter een bergingsopgave van 496m³ omdat de wadi's niet vanuit elk deelgebied goed te bereiken zijn. De resterende opgave dient op eigen terrein plaats te vinden (verlaagde tuin/bergingskratten).

De regels van het bestemmingsplan hanteren een maximaal bebouwingspercentage van 50%, zodat 13.379m² in principe beschikbaar is als onbebouwd terrein, waaronder hemelwaterberging plaats kan vinden. Er resteert een bergingsopgave van 496m³ wat bij een gemiddelde bergingsdiepte van een voorziening van 0,5m resteert in een oppervlakte van 992m². Gezien de beschikbare 13.379m² onbebouwd terrein is er dus voldoende ruimte voor berging op eigen terrein.

Hiermee wordt voldaan aan de waterbergingsopgave.

	Verhard oppervlak in m ² *	Bergingsopgave in m ³ (x 0,06)	Oppervlakte wadi in m ²	Berging wadi in m ³ (x 0,4)	Nog vereist onder verharding/tuin in m ³	Oppervlakte verharding/tuin vereist bij 0,5m berging
I	4.380	262,8	829	332	0	0
II	5.020	301,2	0	0	301,2	602,4
III	2.370	142,2	280	112	30,2	60,4
IV	2.170	130,2	290	116	14,2	28,4
V	4.840	290,4	350	140	150,4	300,8



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement