



Beeldkwaliteitplan Centrum Gemert

2012

versie 3.0



Inhoudsopgave			
1. Inleiding			3
	1.1 Aanleiding	5	
	1.2 Doel	5	
	1.3 Leeswijzer	5	
2. Analyse			6
	2.1 Historie	7	
	2.2 Monumenten en beeldbepalende panden	10	
	2.3 Bouwhoogtes	12	
	2.4 Kapvormen	14	
	2.5 vormgeving	16	
	2.6 Gevelbreedtes	18	
	2.7 Architectuurbeeld		
3. Beeldkwaliteit			20
	3.1 Openbare ruimte	21	
	3.2 Stereind, Binderseind, Ridderplein, Kerkstraat, Ruijschenberghstraat, Nieuwstraat, Molenstraat en Haageijk	23	
	3.3 Nieuwstraat en Haageijk	23	
	3.4 Elisabethplaats, Gelind, Vroonhof en Kapelaanstraat	24	
	3.5 Virmundtstraat en Komweg	24	
	3.6 Schoorswinkel		
4. Gebiedsgerichte criteria			25
	Richtlijnen beeldkwaliteit openbare ruimte	26	
	Richtlijnen Stereind, Binderseind, Ridderplein, Kerkstraat, Ruijschenberghstraat, Nieuwstraat, Molenstraat en Haageijk	27	
	Richtlijnen Elisabethplaats, Gelind, Vroonhof en Kapelaanstraat	30	
	Richtlijnen Virmundtstraat en Komweg	32	
	Richtlijnen Schoorswinkel	32	
BIJLAGEN			

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht wat een beeldkwaliteitplan is en wat hiervan de toegevoegde waarde is. Ook komt aan de orde wie het beeldkwaliteitplan gebruiken en met welke doelen. Afgesloten wordt met een leeswijzer.





aantrekkelijk maken van steegjes

daghoreca



Nettorama



gevelreclame: 1 laags



1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het maken en het gebruik van dit beeldkwaliteitplan is driedelig. Ten eerste heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel in oktober 2011 de Centrumvisie Gemert vastgesteld met daarin een integrale visie op het centrum van Gemert, een toekomstbeeld met een horizon van 10 tot 15 jaar. In dit document wordt een ruimtelijk-functioneel en maatschappelijk kader geschetst waarbinnen diverse ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Op deze wijze kunnen knelpunten weggenomen worden en kan de samenhang in het centrum worden versterkt. Naast maatschappelijk, verkeerskundig, functioneel en ruimtelijk beleid is ook een visie gegeven op beeldkwaliteit: de uitstraling van bebouwing en openbare ruimte. Er is een ambitieniveau geschetst, waarbij de Gemertse identiteit centraal staat en deze in het straatbeeld herkenbaar moet blijven. Ook is een globale gebiedsindeling gemaakt omdat niet op elke plaats dezelfde sfeer nagestreefd wordt. De ruimtelijke en beeldkwaliteitsparagrafen uit de centrumvisie zijn de basis voor het beeldkwaliteitsbeleid.

De tweede reden is het nieuwe bestemmingsplan. De documenten liggen inhoudelijk en procedureel dicht bij elkaar. Besloten is daarom beide beleidstukken parallel aan elkaar op te stellen en vast te stellen.

De derde reden is het afschaffen van de welstandsregeling. Door het verdwijnen van de welstandsnota ontbreekt het de gemeente aan criteria op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en vormgeving. Het beeldkwaliteitplan voorziet als toetsingskader in deze leemte.

Definitie beeldkwaliteitplan

De overheid werkt in de ruimtelijke ordening met het bestemmingsplan. Daarnaast beargumenteert het beeldkwaliteitplan in beelden waar het bestemmingsplan in de kern over gaat. De criteria in het beeldkwaliteitplan zijn een soort ruimtelijke formule, een paspoort die recht doet aan de karakteristiek en de wensen van het gebied en de mensen die er wonen, leven en werken. Het beeldkwaliteitplan benoemt de basiskwaliteit, zo helder en duidelijk mogelijk en biedt initiatiefnemers houvast. Het beeldkwaliteitplan is zeggend normstellend en gaat uit van de vraag hoe je het *wilt*. Droog geformuleerd is het beeldkwaliteitplan een samenhangend pakket van eisen voor het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld uitgangspunten aan voor de te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde respectievelijk te bouwen omgeving. Bij het streven naar integraal beleid voor ruimtelijke kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een onmisbaar instrument.

1.2 Doel

Doel van het beeldkwaliteitplan is het bieden van richtlijnen voor zowel bebouwing als openbare ruimte, zodat de samenhang, ambitie en uitgangspunten uit de centrumvisie en het bestemmingsplan verder uitgewerkt kunnen worden.

Daarnaast is het bedoeld als inspiratiebron voor potentiële initiatiefnemers, architecten en de gemeente zelf door een indruk te geven van beoogde sferen en kwaliteiten. Het beeldkwaliteitplan moet een compact en hanteerbaar instrument zijn om mee te werken voor zowel toetsers (gemeente, monumentencommissie) als ontwerpers (architecten, projectontwikkelaars).

Het beeldkwaliteitplan richt zich primair op reguliere en/of incidentele bouwopgaven en heeft een conserverend karakter, zoals ook vastgelegd in de visie. Het plan biedt informatie over de gewenste beeldkwaliteit voor concrete, maar ook potentiële ontwikkelingslocaties in het centrum.

Omdat voor het centrum van Gemert een inrichtingsplan vervaardigd zal worden zijn de criteria voor de openbare ruimte algemeen van aard.

1.3 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit drie delen: een analyse van de huidige situatie, een visie met gebiedsindeling voor het gehele centrumgebied en een uitwerking in een aantal specifieke beeldkwaliteitscriteria. De rapportage is als volgt ingedeeld:

In hoofdstuk 2 volgt de analyse van de huidige situatie. De analyse uit de centrumvisie vormt hierbij de basis en is aangevuld met aspecten als bouwhoogte, kapvorm en architectuurbeeld.

In hoofdstuk 3 wordt de visie op beeldkwaliteit toegelicht en is een gebiedsindeling opgenomen.

Per deelgebied volgen in hoofdstuk 4 een beknopte beschrijving van de huidige situatie, een beleidsrichting en de beeldkwaliteitscriteria.

In hoofdstuk 5 worden aanvullende criteria gegeven voor de verschillende ontwikkelingslocaties in het verlengde van de centrumvisie.

Hoofdstuk 6 omvat tenslotte criteria voor reclameuitingen en terrassen omdat deze een wezenlijk onderdeel vormen van de beleving van het centrumgebied.



2

Analyse

In dit hoofdstuk is een analyse van de huidige situatie opgenomen, waarbij het centrum is onderzocht op aspecten die bij het formuleren van beeldkwaliteitsen een rol spelen. Enkele voorbeelden zijn de ruimtelijke structuur, kapvormen en bouwhoogtes.



2.1 Historie

Het dorp Gemert ontwikkelt zich vanaf de 11^e eeuw langs de prehistorische route Bakel – Erp, die op haar beurt weer deel uitmaakt van de route van Roermond naar 's Hertogenbosch. De route loopt parallel aan de Peelrandbreuk op enkele honderden meters ten oosten daarvan. Door de noord-zuid liggende breuk is het landschap opgedeeld in een hoog liggend nat gebied en een laag liggend droog gebied. Men vestigde zich op de laag gelegen grond, omdat het daar droog was. Tegenwoordig loopt de Peelrandbreuk dwars door de bebouwde kom: ongeveer van Den Elding via Cortenbachstraat naar Esrand.

Bouwen aan een lint

De prehistorische handelsroute (Kerkstraat, Nieuwstraat en Haageijk) is een ideale vestigingsplaats voor agrariërs. Langzaam ontstaan gehuchten; boerderijen die bij elkaar zijn geclusterd. Deze boerderijen geven Gemert een agrarisch karakter. Rond 1050 bouwden de Heren Van Gemert hun eerste kasteel aan de oever van de Rips op de plek waar nu het politiekantoor staat. Aan de oude weg nabij dit kasteel, nu de kruising Nieuwstraat – Kerkstraat – Ruijschenberghstraat, ontstond een gehucht en in diezelfde periode 1000 – 1250 ontstonden ook de gehuchten Haag, Heuvel, Boekent, Ren en Deel op de lager gelegen delen.



Het dorp Gemert ontwikkelde zich vanuit Heuvel, Haag en Pandelaar die langzaam aan elkaar groeiden. De lintbebouwing in de kom is in de 16^e en 17^e eeuw steeds verder versterkt en verdicht. Vooral in Heuvel en Pandelaar is het verschil in ouderdom tussen de panden goed te herkennen. Naarmate de bevolking groeit, trekt Gemert ook andere bevolkingsgroepen aan die in de dorpsstraat gaan werken en wonen. De boerderijen verdwijnen meer en meer naar buiten de bebouwde kom om dicht bij de akkers te blijven en omdat de ruimte in gebruikt komt voor woningbouw. Op die manier wordt steeds meer grond rondom de handelsroute gecultiveerd. De Kerkstraat en Nieuwstraat blijven de belangrijkste straten van Gemert en daarom worden hier belangrijke gebouwen opgericht. Hierbij moet men denken aan een gemeentehuis, postkantoor, notariswoning en woningen voor artsen. Zo ontstaan aan

weerszijde van de straten woningen en winkels, vaak gecombineerd als woning met winkel. Aan weerszijden van de langgerekte dorpsstraat is een nagenoeg aaneengesloten bebouwingslint ontstaan, dat nog steeds aan het verdichten is. In de gangen en steegjes die tussen de lintbebouwing doorliepen, zoals de Virmundtstraat, Grootmeesterstraat, maar ook Bonengang en Soikergang, woonden (en werkten) veel gezinnen met een lage welstand. Langzaam groeide het lint in deze zijwegen verder en werden ook de Ruijschenberghstraat, Kapelaanstraat, Molenstraat bebouwd. In deze tijd ontstond een marktplein bij de ingang van het huidige kasteel, tegenwoordig bekend als het Ridderplein.

Bouwen vanaf het lint

Na 1850 zijn twee textielfabrieken gerealiseerd waar de beek Rips de Ruijschenberghstraat kruist. Dit was het moment waarop het dorp in de breedte uitbreidde. De zusters Franciscanessen stichtten in 1850 het klooster Nazareth aan het Binderseind en verzorgden het onderwijs in Gemert. Het kasteel kreeg ook een klooster. Langs het lint van de oude bebouwing vond verdichting plaats, ondermeer in 1920 aan de Oudestraat met de eerste sociale huurwoningen door de woningbouwvereniging "Uit Noodzaak".

In de jaren dertig werd de Kapelaanstraat aangelegd als ontsluiting en nieuwe grens van de buurt die wij nu kennen als Molenakker. Daarna ontstonden de buurten Berglaren, Oliekelder en Molenbroek. Bijzonder is de wijk de Schoorwinkel, omdat hier voor het eerst rekening is gehouden met de cultuurhistorie. In de jaren '80 is de West-Om aangelegd, de eerste stap om het doorgaande verkeer om het centrum te leiden. Daarmee is het cultuurhistorische landschap van Gemert West begrensd. De woningen aan De Hoef zijn een restant van niet verder gerealiseerde plannen voor aanleg van een haven uit begin 20e eeuw. In de jaren '90 zijn Zuid-Om en Oost-Om aangelegd en sindsdien komt veel minder doorgaand verkeer door het centrum (Zijderveld, 2007).

Het ruimtelijk beeld van Gemert kent, zoals in het voorgaande al omschreven, een heldere opbouw. Enerzijds is er het dynamische winkelgebied met een groot aantal detailhandels- en horecavoorzieningen. Anderzijds zijn er de meer of minder rustige woonstraten die hier direct aan grenzen. Beide worden aan elkaar gekoppeld door fijnmazige doorsteekjes voor voetgangers en fietsers. Deze doorsteekjes maken het centrumgebied compact en herkenbaar.

Huidige aanwezigheid van de historische structuur

In de hoofdlinten zoals Binderseind en Kerkstraat is de historische structuur nog bijzonder gaaf. Enerzijds is de ontstaanswijze van het lint zichtbaar door de langgerekte structuur, de waarneembare hoogteverschillen en de smalle doorgangen tussen de bebouwing door. Anderzijds is er nog steeds sprake van een besloten gevelbeeld die het oude, enigszins kronkelende verloop van de wegen volgt. Vele plaatsen

binnen deze lintstructuur worden gemarkeerd door de aanwezigheid van bijzondere gebouwen, zoals villa's, kerken en het gemeentehuis. Het Ridderplein, kasteel en de Sint Janskerk springen het meest in het oog, niet alleen door hun monumentale karakter en de maat en de schaal, maar ook de onverwachte open structuur in het verder gesloten lint. Wellicht nog opvallender is dat beide gebouwen zich van het centrumlint afkeren. Op de diepe percelen van de linten is nieuwe bebouwing neergezet. Veelal in de vorm van schuren, werk- en opslagruimte of als winkelruimte. Ook doet de bebouwing dienst als kantoorruimte.

Nieuwe structuren, nieuwe betekenis

Door ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen in het verleden zijn enkele open ruimtes ontstaan, te weten het Hofgoed, de Elisabethplaats, het Gelind, Vroonhof, de Kanarieplaats en de ruimte tussen Nieuwstraat, Molenstraat en Haageijk. De ruimtes zijn hoofdzakelijk van betekenis door de parkeervoorzieningen en de winkelruimten (supermarkten LIDL, Nettorama en enkele kleinere winkels). Enkele ruimtes kunnen in potentie uitgroeien tot een plein met daartoe geëigende bebouwing. Dit geldt vooral voor de Elisabethplaats, het Gelind en de ruimte Nieuwstraat, Molenstraat en Haageijk.

Een andere nieuwe structuur is de Komweg. Deze ruimtelijke ontwikkeling heeft de historische structuur doorsneden, maar niet onevenredig aangetast. Door het ruime wegprofiel en de dominante verkeersfunctie is de weg wel van grote invloed op de betekenis en sfeer van het gebied. Het tracé bepalend geweest voor de plaatsing en rooijinsituering van meer of minder nieuwe gebouwen zoals de Albrecht, de Renaultgarage en de individuele en projectmatig opgerichte woningen. Opvallend is dat de oriëntatie van de Albrecht en het 'hoefijzer' naar het centrum is gericht, niet naar de Komweg. Hoewel de Elisabethplaats mede daardoor aan betekenis wint, maakt de omgeving een versnipperde en desolate indruk.

Tussen de jaren 1990 en 2000 is er veel gewijzigd en gebouwd in en om de Nieuwstraat (appartementen, winkels, passage, schuren en loodsen), de Elisabethplaats (winkel- en appartementencomplex De Olbricht) en aan het Ridderplein (kantoor Rabobank). Na 2000 zijn enkele gebouwen gewijzigd in de Haageijk (nrs. 9 en 11: schoenwinkel en appartementen) Nieuwstraat (pand nr. 41: Durlinger schoenen) en het Ridderplein (nrs. 9-11: commerciële activiteiten en appartementen). De grootste wijziging heeft zich voorgedaan in en om het Ruyschenbergcomplex, het Beatrixplantsoen en De Stroom. De gebouwen zijn door de schaal, maat en vormgeving erg bepalend voor de sfeer en karakteristiek van het centrumgebied.

Toekomstige ontwikkelingen zijn vooral te verwachten aan het Gelind (kantoren, appartementen en woningen), de Elisabethplaats, Haageijk en Komweg (winkelruimte en woningen) en het Binderseind (klooster en tuin Nazareth).



Komweg en Elisabethplaats



Haageijk, Molenstraat en Nieuwstraat



Ca. '60



1895

Legenda bouwhistorie



Van voor 1940



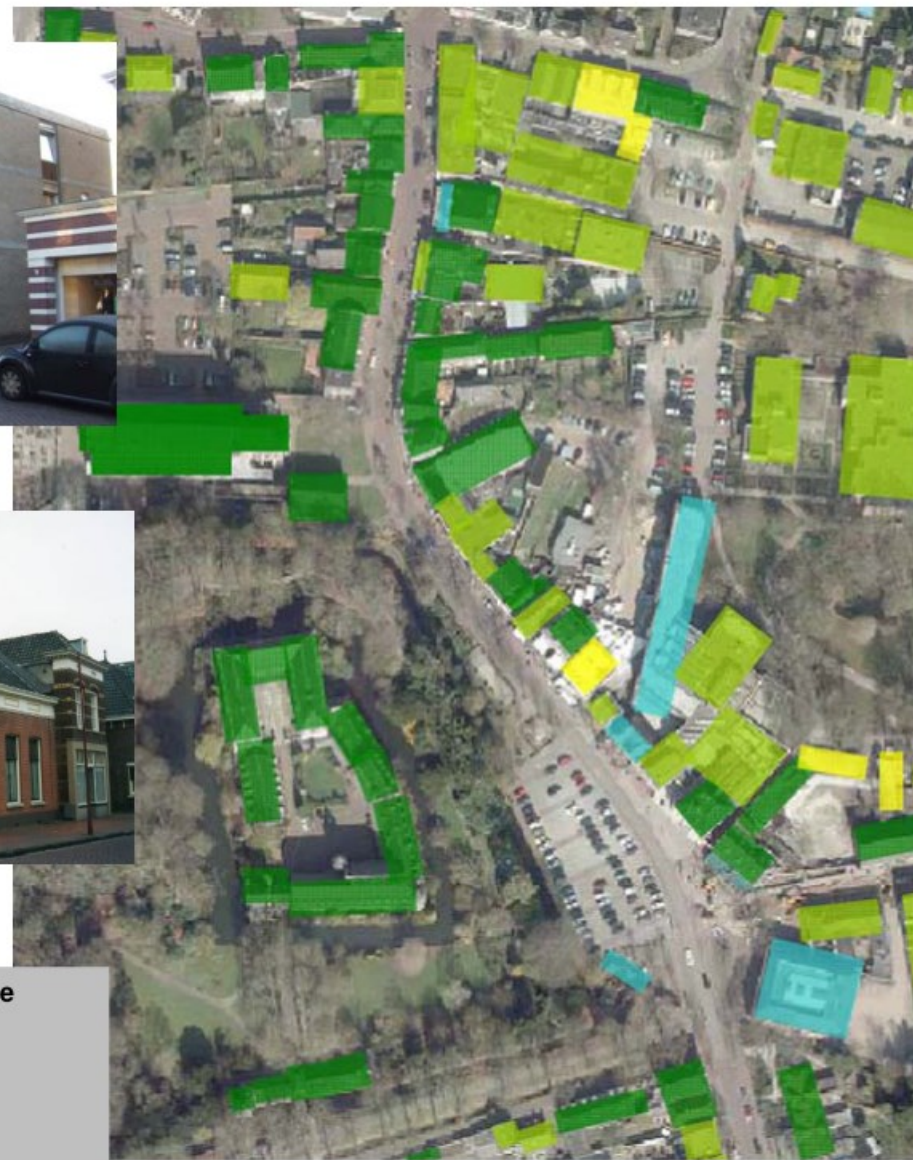
Van 1945 tot 1990



Van 1990 tot 2000



Van 2000 tot heden



Kerkstraat en Ridderplein

Binderseind, Stereind en Schoorswinkel



Virmundt- en Kapelaanstraat



Jaren '80



Ca. 1930



D'n Albrecht ca. jaren '90

Ca. 1930



Jaren '90



1897
8

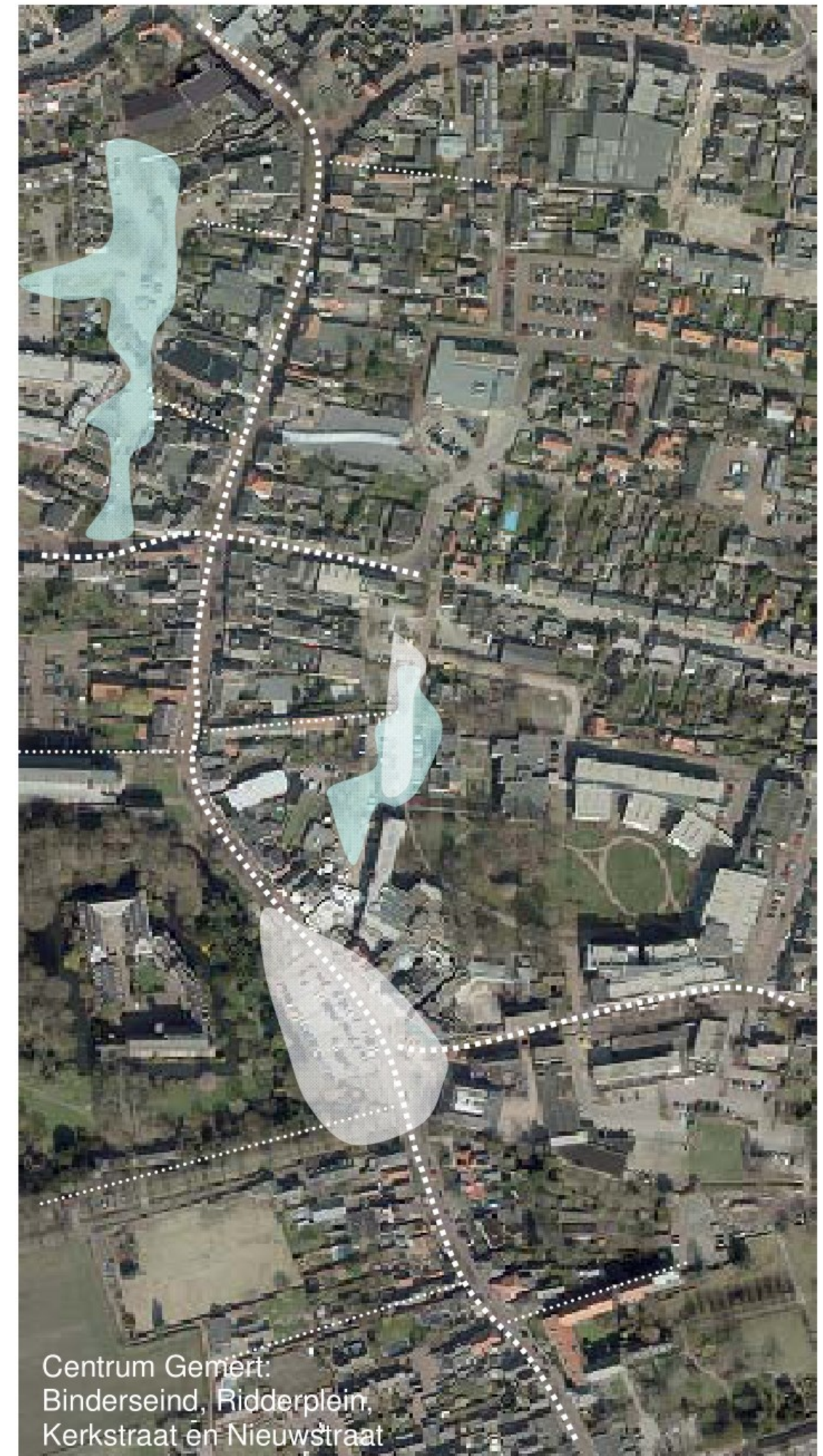
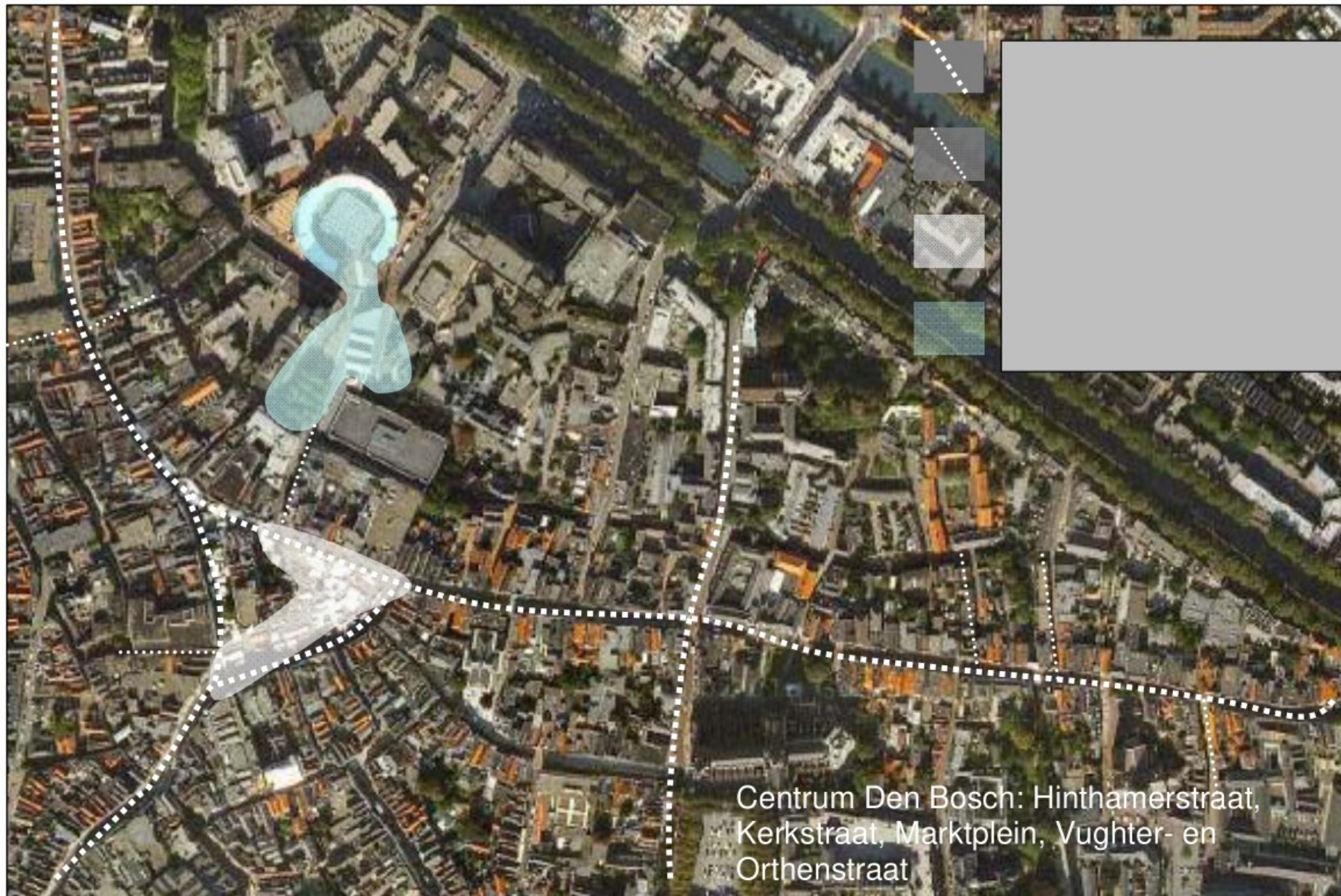


Ca. jaren '50

Gemert is 'stad'

De historische ontwikkeling maakt Gemert stedenbouwkundig en architectonisch bijzonder. De centrumlinten, Binderseind, Kerkstraat en Nieuwstraat zijn namelijk stedelijk van aard. De gebouwen staan dicht op één op de weg. Geen voortuinen, geen of nauwelijks boerderijen, geen open kavels, geen lage en kleine huisjes. Wel herenhuizen, religieuze en religieusverwante panden, publieke gebouwen, bedrijfjes en winkelpanden en smalle en donkere stegen tussen de gebouwen door naar achteren. Aan de hoofdlinten zijn de belangrijke instanties en functies van Gemert gehuisvest achter top- of pronkgevels. De gevels oriënteren zich hoofdzakelijk naar het openbaar gebied. Achter de bebouwing liggen de lange, smalle en diepe tuinen. Deze zijn na 1900 en zeker na 1950 in hoog tempo volgebouwd. Daarachter zijn nieuwe stedenbouwkundige ruimten ontstaan, zoals het Gelind of de Elisabethplaats. Gemert onderscheidt zich door deze historische structuur van dorpen in de regio zoals Beek en Donk, Lieshout of Aarle-Rixtel. Wel heeft het dorp tot de vroege 19^{de} eeuw grote verwantschap met Helmond, Eindhoven, Veghel en Den Bosch. Door de explosieve groei van bovenstaande steden en de relatieve stilstand van Gemert is de verstedelijking niet doorgezet.

Ondanks of misschien wel dankzij de relatief beperkte groei van Gemert tot haar huidige omvang met haar wijken aan de oostkant van het centrum, blijft de dorpsstraat de primaire winkelstraat. In de winkelstraat zijn niet alleen schoenen- en kledingwinkels te vinden, maar ook panden met een postkantoor, bank, apotheek en tandartsenpraktijk. Door de aantrekkingskracht van het centrum en de toevoeging van grotere, niet dorpsgebonden, winkels is het wonen steeds meer verdreven. In de Kerkstraat zijn nog veel woningen te vinden, maar de Nieuwstraat en Haageijk zijn alleen nog maar winkels te vinden die de gehele begane grond van een gebouw in gebruik hebben. Deze schaalvergroting heeft geleid tot een toename van appartementencomplexen en bovenwoningen.



2.2 Monumenten en beeldbepalende panden

De herkenbaarheid van de historie van Gemert in het huidige straatbeeld wordt veelal bepaald door de aanwezigheid van monumenten en beeldbepalende panden. Deze panden laten architectuurkenmerken uit een bepaalde bouwperiode zien en zijn typerend voor de kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het centrumgebied. Rijksmonumenten vertegenwoordigen een regio-overstijgende waarde. Gemeentelijke monumenten hebben een regionale betekenis. De beeldbepalende panden hebben geen beschermde status, maar de gemeente vraagt wel aandacht voor een zorgvuldige omgang met de karakteristieken.

De (cultuurhistorische) waarde van de panden wordt bepaald door de volgende factoren:

- *schoonheid*
- *ouderdom*
- *geschiedenis/biografie*
- *zeldzaamheid*
- *gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept)*
- *kenmerkendheid*
- *samenhang*

Binnen het plangebied zijn 12 rijksmonumenten aanwezig:

- Binderseind 36 (Kapel)
- Buitenplaats kasteel Gemert
- Kerkepad 4 (begraafplaats)
- Kerkepad 4 (Kerk Sint Jans Onthoofding)
- Kerkstraat 24 (Woonhuis)
- Kerkstraat 3 (winkel/ woonhuis)
- Kerkstraat 60 (Postkantoor met directeurswoning)
- Kerkstraat 8-12 (Woonhuis)
- Ridderplein 11-17 (kasteel)
- Ruyschenberghstraat 6 (Patorie D'n Hubert)
- Kèske Stereind (onderdeel religieuze route Handel)

De volgende gemeentelijke monumenten (29 totaal) zijn aanwezig:

- Binderseind 1 (Woonhuis/koopmanswoning De Hoefpoort)
- Binderseind 22-24 (Woonhuis)
- Binderseind 25 (Woonhuis)
- Binderseind 2-6 (Woonhuis)
- Binderseind 32-34-36 (Kloostercomplex en kosterswoning)
- Binderseind 3-3a (Woonhuis)
- Binderseind 34-36 (Kerkhofmuur & lijkenhuisje)
- Binderseind 34-36 (Tuin, Muur & Mariagrot)
- Binderseind 39 (Woonhuis)
- Elisabethplaats 30 (Ziekenhuis)
- Hopveld 1 (Smederij)
- Hopveld 10 (Gerenoveerde Boerderij)
- Kerkstraat 1 (Herenhuis)
- Kerkstraat 32 (Woning)
- Kerkstraat 3a (Tabakskerverij)
- Kerkstraat 40 (Woonhuis)

- Kerkstraat 5 (Winkel)
- Nieuwstraat 38-40 (Woonhuis)
- Nieuwstraat 5 (Woonhuis)
- Nieuwstraat 9 (Woonhuis)
- Ridderplein 1 (Gemeentehuis)
- Ridderplein 33 (Woonhuis: constructie achter gevel)
- Ridderplein 37 (Herenhuis)

Tenslotte zijn de volgende beeldbepalende panden (44 totaal) aangewezen op grond van architectuurhistorische waarde:

- Binderseind 13 (Woonhuis)
- Binderseind 18-20 (Woonhuis)
- Binderseind 21 (Woonhuis & gebouw achterzijde)
- Binderseind 26-28 (Woonhuis)
- Binderseind 38 - 46 (Kloosterboerderij)
- Binderseind 41-43
- Binderseind 49-51
- Binderseind 50
- Binderseind 53 (achterhuis)
- Binderseind 8-10 (Woonhuis)
- Binderseind 9 (Woonhuis)
- Elisabethplaats 4-8 (Woning/Winkel)
- Haageyck 10
- Haageyck 7
- Haageyck 8
- Heilige Geestlaan 2 (Hotel/voormalige Touwslagerij)
- Heuvelsepad 16-20
- Hopveld 17-19 (Gerenoveerde Boerderij)
- Hopveld 7-9 (Arbeiderswoningen handgeb. Stenen Kasteel)
- Kerkstraat 2 (Christusbeeld)
- Kerkstraat 2 (Pastorie)
- Kerkstraat 34 (Winkel)
- Kerkstraat 36 (Woning)
- Kerkstraat 9 (Dientje)
- Molenstraat 17 (1-laags dorps huis)
- Molenstraat 3-5 (nr 5-7) (dubbele winkel)
- Nieuwstraat 13
- Nieuwstraat 2 (Postkantoor & boom)
- Nieuwstraat 33
- Nieuwstraat 52
- Ridderplein 31 (Woonhuis: constructie achter gevel)
- Ridderplein 45-47
- Ridderplein ong. (Herdenkingsbeeld)
- Ruyschenberghstraat 10





Komweg en Elisabethplaats



Haageijk, Molenstraat en Nieuwstraat



Legenda cultuurhistorie

- rijksmonument
- gemeente monument
- Beeldbepalend pand
- Historische structuur
- Rijksmonumentaal gebied
- Gemeentelijk monumentaal gebied



Kerkstraat en Ridderplein



Binderseind, Stereind en Schoorswinkel

Virmundt- en Kapelaanstraat



2.3 Bouwhoogtes

Het centrum van Gemert wordt gekarakteriseerd door een variatie aan bouwhoogtes.

Bouwhoogte aan de hoofdlinten

De bouwhoogte aan de hoofdlinten kenmerkt zich door één bouwlaag met kap of twee bouwlagen met kap. Incidenteel treffen we één bouwlaag of twee bouwlagen met plat dak aan. Uitzondering op bovenstaande vormen enkele gebouwen aan de Nieuwstraat, Haageijk en de Kapelaanstraat. Deze reiken tot drie, vier of zelfs vijf bouwlagen met en zonder kap.

Bouwhoogte achter de linten

Achter de hoofdlinten domineert éénlaagse of tweelaagse bebouwing. De éénlaagse bebouwing is op enkele uitzonderingen na voorzien van plat dak. De tweelaagse bebouwing bestaat uit een mix van plat dak en kap. Uitzondering hierop vormt de bebouwing aan het Gelind en de Ruyschenberg. De bouwhoogte varieert tussen de drie en vier bouwlagen.

Binderseind, Stereind en Schoorswinkel

Het gebied kenmerkt zich aan het lint door een voortdurende afwisseling van één bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap. Opvallend is de grote éénvormigheid van Schoorswinkel, namelijk één bouwlaag met kap.





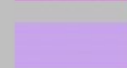
Komweg en Elisabethplaats

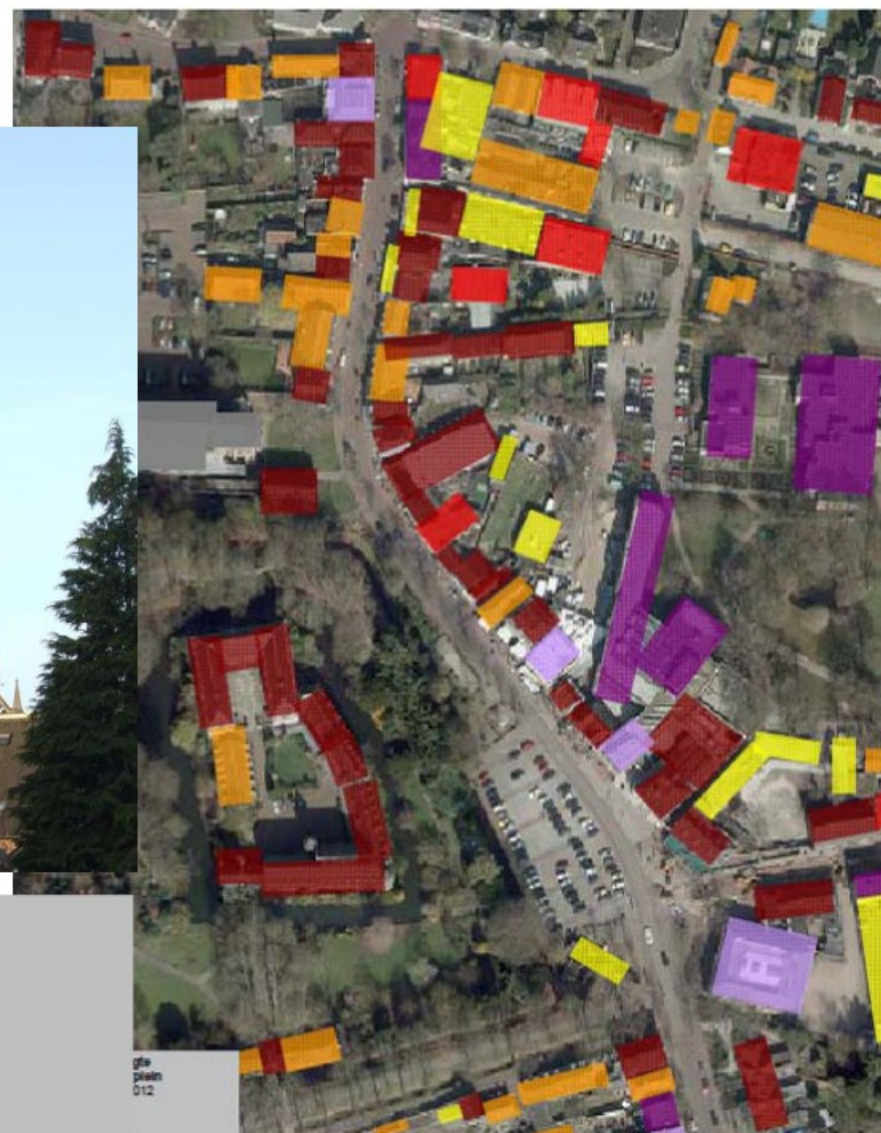


Haageijk, Molenstraat en Nieuwstraat



Legenda bouwhoogte

	1 bouwlaag
	1 bouwlaag met kap
	2 bouwlagen
	2 bouwlagen met kap
	3 bouwlagen
	3 bouwlagen met kap
	4 bouwlagen
	5 bouwlagen



Kerkstraat en Ridderplein

Binderseind, Stereind en Schoorswinkel



Virmundt- en Kapelaanstraat



2.4 kapvormen

De bebouwing in het centrum van Gemert is voorzien van een kappenplan met een uitsplitsing in zadeldaken, schilddaken, tent- of pyramidedaken, platte daken en een setback.

Zadeldak, schilddak en afgeleide vormen

Langs de (historische) invalswegen komen vooral zadeldaken voor. Incidenteel schild- of tentdaken. De nokrichting van de zadeldaken volgt het slingerende verloop van de weg en draagt bij aan de ruimtelijke begeleiding van de wegen. Een variatie op het zadeldak is het schilddak waarbij de kopse kant van het dak schuin afgesneden is. Het schilddak en het tentdak is voorbehouden aan de hoofdlinten waaraan de monumentale villa's en herenhuizen liggen. Complexe dakvormen vinden we vooral op, om of nabij de Elisabethplaats, zoals de sheddaken van autoshowroom en garage Vogels, de huisartsenpost 'Het Gasthuis' en het woningbouwcomplex van Goed Wonen (de hoefijzer). Schoorswinkel wordt gekenmerkt door een éénduidige kapvorm en richting, namelijk evenwijdig aan de padenstructuur. Een niet verder gedefinieerde kapvorm is de mansardedak: een zadeldak waarbij het onderste deel steiler is dan het bovenste deel, waardoor een geknikte vorm ontstaat. De kap werd in Nederland geïntroduceerd in de jaren '20 van de vorige eeuw. Deze vinden we hoofdzakelijk aan de Virmundt- en Julianastraat.

Platdak

Platte daken komen structureel voor in gebieden die ingesloten worden door lintbebouwing. De kapvorm is gebruikt voor éénlaagse en/of schaalvergroterende bebouwing zoals schuren, loodsen, kantoren en winkelruimten achter de bebouwing van de Nieuwstraat, het gemeentekantoor en de toekomstige appartementencomplexen aan het Gelind en de omgeving om en rond de Kapelaanstraat (zorgcentrum Ruyschenbergcomplex, de appartementen- en winkelbebouwing van de Albert-Hein, Boerenbond en De Stroom). Al met al is er voornamelijk rond het Gelind, kapelaanstraat en De Stroom een groot aaneengesloten gebied met alleen platte daken aanwezig dat geheel losstaat van de oude dorpsstructuur en een eigen identiteit heeft. De bouwhoogte tussen de gebouwen varieert, maar de afwezigheid van een kap in het gebied zorgt voor samenhang.



Variatie aan dakvormen en goothoogten



Een historisch dorp bestaat uit daken en daken en daken en...



Een laag zonder dak



twee lagen met schijndak



één laag met zadeldak



Één laag met mansardedak



twee lagen met zadeldak



twee lagen zonder dak



Twee lagen met schilddak



twee lagen met tent- of pyramidedak



twee lagen met geknikt zadeldak



Twee lagen met zadeldak



drie lagen met schijndak



twee lagen met setback



Drie lagen met setback



vier bouwlagen zonder dak



vijf bouwlagen zonder dak



Komweg en Elisabethplaats



Haageijk, Molenstraat en Nieuwstraat

Legenda daktypologie

	1 bouwlaag
	1 bouwlaag met kap
	2 bouwlagen
	2 bouwlagen met kap
	3 bouwlagen
	3 bouwlagen met kap
	4 bouwlagen
	5 bouwlagen
	Nokrichting (zadeldak)
	Nokrichting (schijnkap)
	Nokrichting (setback)
	Nokrichting (sheddak)
	Nokrichting (tentdak)
	Nokrichting (schilddak)



Kerkstraat en Ridderplein

Binderseind, Stereind en Schoorswinkel



Virmundt- en Kapelaanstraat



2.5 Vormgeving

Het centrum van Gemert wordt gekenmerkt door een mix van vormgeving, variërend van traditioneel-historisch tot eigentijds-modern.

Historisch-traditioneel en eigentijds-traditioneel

De traditioneel-historische gebouwen dateren van vóór 1940. Bepalend is de mate van traditionele vormgeving (ook in schaal en maat), de ambachtelijkheid van bouw en uitvoering en de kunstnijverheid. De eigentijds-traditionele gebouwen dateren van na 1945. Deze gebouwen kenmerken zich door een duidelijke maar tegelijkertijd sobere architectuur met bebouwing in twee bouwlagen met kap met gevels in metselwerk en pannen op het dak. Aanvullend zijn veel panden voorzien van dakkapellen en is sprake van een horizontale gevelgeleding door doorlopende luifels (bij winkels) en heldere gootlijnen. De detaillering en ambachtelijkheid van gevel en materiaal wordt bepaald door de mate van historische dogmatiek en eigentijdse interpretatiezin.

In Gemert werd en wordt gebouwd met een sterke drang naar traditie en ambacht. Niet alleen voor de Tweede Wereldoorlog, ook daarna. Het heeft echter weinig gescheeld of Gemert had, net als vele andere dorpen en steden, een veel moderner en eigentijdser centrum gehad. Dat dit niet gebeurt is, onder druk en protest, illustreert de mate waarin de bewoners betrokken zijn bij het cultuurhistorisch erfgoed en de bebouwde en onbebouwde leefomgeving. Het historisch-traditionele dorp staat nog grotendeels overeind aan en om het Stereind, het Binderseind, het Ridderplein, de Kerkstraat en de Ruijschenberghstraat. Het zelfde geldt voor de aan de. Gebieden met een éénvormige historische of eigentijdse traditionele bebouwing vinden we aan de Molenstraat, Komweg en de overwegend jaren twintig en dertig bebouwing aan de Virmundtstraat en Julianastraat. Een bijzonder gebied is Schoorwinkel omdat deze volledig onder traditionele architectuur gebouwd is. Zowel in structuur als architectuur.

Eigentijds-modern en tijdelijke vormgeving

Het centrum van Gemert heeft echter ook een groot aantal gebouwen in eigentijds-moderne vormgeving. De gebouwen presenteren de nieuwe tijd en zijn losgezongen van de klassieke of traditionele architectuur. Soms verwijzen de gebouwen naar de klassieke vormgeving, maar dit is zelden consequent, structureel of streekeigen. De intentie is modernistisch. Niet zelden geldgedreven, want goedkoper vanwege geringe materiaal- en arbeidskosten. Over het algemeen is de detaillering van de gevels minimalistisch en werd en wordt er gebruik gemaakt van moderne bouwmaterialen, zoals beton, staal en glas. De voorheen weggedetailleerde constructiematerialen worden juist benadrukt in de gevels van de gebouwen. De panden die aangeduid zijn als tijdelijke vormgeving kenmerken zich door een non-architectuur. Zowel materiaal als vormgeving zijn volledig afgestemd op de functie, veelal opslag en winkelruimte achter de linten, en zijn met een bijzonder beperkt budget gebouwd. Kort beschouwd is het weinig fraais en zal de kwaliteit aanleiding zijn om de huidige panden op den duur te vervangen of te verbeteren.

Het gros van de modernistische architectuur concentreert zich in de Haageijk, Nieuwstraat, begin van de Kerkstraat en Virmundtstraat, Vroonhof, Gelind, Elisabethplaats en Kapelaanstraat. De gebouwen tonen veelal minder detaillering dan de traditionele architectuur en hebben mede daardoor een meer universele uitstraling en zijn niet typerend voor Gemert. Opmerkelijk a-typisch voor de dorpse schaal en maat is de bouwhoogte en alzijdigheid van de gebouwen aan en nabij de Kapelaanstraat (appartementencomplexen aan De Stroom en het Ruijschenberghcomplex).

Rechts een voorbeeld van eigentijds-traditioneel



Links vele voorbeelden van historisch-traditionele vormgeving. De bouwdata variëren tussen de 18^{de} eeuw, 19^{de} eeuw en de jaren '30. Het Jan van Amstelhuis is weliswaar historisch, maar herbouwd in de jaren '80. De klokgevel, voor Gemert uitzonderlijk, dateert uit de jaren '50.



Rechts twee voorbeelden van eigentijdse-moderne architectuur, gebouwd in de jaren '60 en in de 2000.



Hierboven een voorbeeld van historisch-traditionele architectuur, maar 'net' gebouwd.



Boven een voorbeeld van tijdelijke vormgeving. Niet zozeer de vormgeving bepaald, maar de functie (winkel) en de bouwwijze (goedkope systeembouw). Dergelijke vormgeving past niet in het historisch centrum en doet grote afbreuk aan het straatbeeld.



Komweg en Elisabethplaats



Haageijk, Molenstraat en Nieuwstraat

Legenda vormgeving	
	Historisch-traditioneel
	Eigentijds-traditioneel
	Eigentijds-modern
	Tijdelijke vormgeving



Kerkstraat en Ridderplein



Binderseind, Stereind en Schoorswinkel

Virmundt- en Kapelaanstraat



2.6 Gevelbreedtes

De schaal en maat van het dorp wordt mede bepaald door de zogenaamde 'voetprint' van de gebouwde omgeving. Het grondoppervlak dat een gebouw verlangt wordt bepaald door de functie, bijvoorbeeld een woning, school of winkel, de hoeveelheid te benutten grond en daaraan gerelateerd de grondprijs en natuurlijk de gewenste uitstraling. Een verzameling voetprints wordt ook wel 'korrel' genoemd. Stelregel is hoe historischer de gebouwde omgeving, hoe fijnmaziger en kleiner de korrel en hoe grilliger de rooilijnverloop. We spreken ook wel van een informele organisatie van gebouwen.

De historische gevelbreedte

De historische linten van het dorp worden gekenmerkt door een relatief bescheiden bebouwing met een beperkte gevelbreedte. Natuurlijk zit daar variatie in. Zo hebben de voorheen agrarische gebouwen een lange gevel met een verticale geleding (we spreken niet voor niets van langgevels). De woningen daarentegen hebben een beperkte gevelbreedte met een verticale geleding (denk in het bijzonder aan de herenhuizen). De smalle gebouwen, zeker de voornamere, bestaan uit twee bouwlagen met kap, de brede uit één laag met kap. Uitzondering op de regel zijn de kerk, kasteel en klooster. Deze hebben een grote voetprint, lange en hoge gevels en vormen de hoofdkorrels in de historische structuur. Buitenbeentjes of opmerkelijk zijn de staafvormige 'woonblokken' of rijtjeswoningen aan de Komweg en Virmundtstraat met een maximale lengte tot 45 meter! Schoorwinkels vallen als jonge structuur op door een bijzonder fijne korrel.

Schaalvergroting

Algemene tendens is dat de ruimtebehoefte van functies groeit. Met direct gevolg voor de korrel en de daarbij horende gevelbreedtes. In het centrum, in het bijzonder de Nieuwstraat en de Kapelaanstraat, zijn het aantal woningen toegenomen in de vorm van appartementen en is de behoefte aan grotere winkelruimten gegroeid. Op zichzelf hoeft dat geen direct gevolg te hebben voor de historische maat en schaal van de gebouwde omgeving, tenzij de gevelbreedte van het individuele gebouw meegroeit. Dit is op een aantal plaatsen gebeurd. Voorbeelden daarvan zijn het appartementencomplex op de plek van het voormalige gasthuis, het Olbrichtcomplex, het gemeentekantoor en de gebouwen aan het Gelind en de kapelaanstraat. Gevolgen zijn een te breed en eenvormig gevelbeeld, een ontwrichting van de historische korrel met als gevolg veel te formeel en eenvormig rooilijnverloop. Bovendien tart de schaalvergroting de wetten van de klassieke historische architectuur, namelijk te veel op de horizontale geleding inspringende vormgeving. Het gevoel dat blijft is dat de gebouwen uit verhouding zijn en te hard inbreken op de dorpse korrel en structuur.

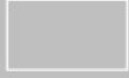


De klok rond: woonhuis, langhuis, herenhuis, herenhuis, woonhuis





Legenda gevelbreedte

	Historisch-traditioneel
	Eigentijds-traditioneel
	Eigenijds-modern
	Tijdelijke vormgeving
	Gevelbreedte/beukmaat



3. beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit bepaalt in belangrijke mate hoe men de omgeving ervaart. Het gaat daarbij om de uitstraling van zowel bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. In het centrum van Gemert is meer samenhang in het ruimtelijk beeld gewenst en het formuleren van beeldkwaliteits-eisen draagt hieraan bij. Als uitgangspunt geldt hierbij dat de Gemertse identiteit centraal staat en dat deze in het straatbeeld herkenbaar moet blijven.

Gebiedsindeling

In het ruimtelijke beeld van Gemert kunnen tot op perceelsniveau vijf gebieden onderscheiden worden met elk een eigen karakteristiek, zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt. Voor elk van deze gebieden geldt een eigen beleidsrichting, zodat de herkenbaarheid en leesbaarheid van het gehele centrum verbeterd en specifieke kwaliteiten van elk van de deelgebieden beter belicht worden.

Op basis van de analyse zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Openbare ruimte
- Stereind, Binderseind Ridderplein, Kerkstraat, Ruijschenberghstraat en Molenstraat
- Nieuwstraat en Haageijk
- Elisabethplaats, Gelind, Vroonhof (en Kapelaanstraat)
- Virmundtstraat, Julianastraat, Vroonhof en Komweg
- Schoorswinkel

3.1. Openbare ruimte

Naast het versterken van de historische en bebouwde structuur is het van belang om te komen tot een sterk en samenhangend centrumgebied door een omvangrijke herinrichting met eenduidige inrichtingsprincipes. Dit moet bereikt worden door het volledige kernwinkelgebied te beschouwen en ook de aanloopgebieden hierin mee te nemen. In een eenduidig profiel moet ruim voldoende verblijfsruimte aanwezig zijn en de auto op een passende en ondergeschikte manier door het hoofdlint geleid worden. De veiligheid van fietsers en voetgangers dient gegarandeerd te worden, in het bijzonder door zorgvuldig om te gaan met parkeeroplossingen. Bijzondere plekken in het hoofdlint, zoals het Ridderplein, het pleintje voor het Jan van Amstelhuis en de ruimte tussen Nieuwstraat, Molenstraat en Haageijk, worden beter beleefbaar door een afwijkende inrichting die eer doet aan de locatie. In de verblijfsruimten moet kwaliteit gegenereerd worden door ruimte te bieden voor terrassen, uitstallingen, groenbeleving en inrichtingselementen.

Elisabethplaats en Vroonhof

In het verlengde van het voorgaande is ook de openbare ruimte van de Elisabethplaats en Vroonhof een aandachtspunt. Om deze voor bezoekers aantrekkelijk te maken is het van belang de auto minder dominant in het straatbeeld aanwezig te laten zijn. Daarnaast moet fysiek ruimte zijn voor voetgangers langs de bebouwing om op een veilige manier een rondje te maken. Hierbij is te denken aan een brede strook met bomen en zitelementen. Ook de bebouwing draagt bij aan de beleving van het plein. Er zijn verschillende ontwikkelingslocaties aanwezig die de wandvorming kunnen versterken en bijdragen aan de beslotenheid. Een eenduidige groenstructuur (eenzelfde boomsoort), aan zowel het hoofdlint als de verschillende pleinen, draagt bij aan een dorps en verzorgd straatbeeld. Lantaarnpalen in eigentijdse vormgeving zorgen voor de verlichting op de pleinen. Het bestratingsmateriaal is natuurlijk en van gebakken materiaal.

Winkelstraten

Het totale winkelgebied, inclusief aanloopgebied, moet ruimtelijk voorzien worden van herkenbare entrees. Zowel in bebouwing als in openbare ruimte dient het voor bezoekers helder te zijn dat men het centrumgebied betreedt. De grootste opgave hiervoor ligt bij de kruising Komweg, Vondellaan en Haageijk, waar naast het versterken van de entreefunctie ook een betere afwikkeling van het doorgaande verkeer bewerkstelligd moet worden. De doorsteekjes, vooral van en naar het hoofdlint, zijn karakteristiek en dienen, daar waar mogelijkheden zijn, nieuwe betekenis te krijgen door bebouwing en bestrating. De aanwezigheid van de woonfunctie is in functioneel opzicht een meerwaarde voor het centrum, onder andere in het kader van leefbaarheid. Bijkomend voordeel vanuit het ruimtelijke beeld is dat op verdiepingen het ruimtelijk beeld beter en meer gevarieerd vormgegeven kan worden. De verlichting in de winkelstraat wordt aan draden van gevel tot gevel opgehangen. Het bestratingsmateriaal is

natuurlijk en van gebakken materiaal. Herstel van de historische voorterreinen is een pré.

Uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte zijn:

- Het straatbeeld en de inrichting van de openbare ruimte zal in sfeer en uitstraling een mix worden van negentiende eeuwse en eigentijdse vormgeving en inrichting. De straat loopt van gevel tot gevel en wordt begeleid door bomen en onderbroken door intieme pleintjes, plaatsjes, historische stoepjes, gangetjes en portieken.
- Autoverkeer is niet dominant in het straat- en pleinbeeld;
- Er is een brede verblijfsstrook langs de winkelpanden;
- Er is een aantrekkelijk verblijfsklimaat met bankjes, grote ruimtelijk strategisch geplaatste straatbomen en hagen (bv. kastanje voor het Jan van Amstelhuis);
- Openbare ruimte is ingericht met gebakken en natuurlijke materialen.



Hierboven foto's van de Kerkstraat en Nieuwstraat met de van oorsprong aanwezige 'historische stoepjes'; de tenen of privéstoepen van de gebouwen en eigenaar



Hotel "de Kroon" te Gemert, Holland



Het belang van bomen in het centrum

Het belang van groen, in het bijzonder grote en dominante straatbomen wordt geïllustreerd door de foto's van toen en nu. Het maakt het centrum prettig, aangenaam, lommerrijk en vooral ook heel karakteristiek. De monumentale straatbomen stonden voorheen vooral in de voortuinen van de terugliggende herenhuizen en de pleinvormige ruimten in de straten.



3.2 Stereind, Binderseind Ridderplein, Kerkstraat, Ruijschenberghstraat en Molenstraat

Het gebied is de meest gave waargave van de historische identiteit van Gemert. Er zijn verschillende monumenten aanwezig met gave detailleringen. De overige architectuur is stijlvol of voegt zich gemakkelijk tussen de overige bebouwing. Kernbegrippen van de Gemertse identiteit zijn bescheiden gebouwen afgewisseld met kloeke bouwmassa's, eenduidige zadeldak, schild en pyramidedaken, metselwerkarchitectuur afgewisseld met gestuukte gevels, heldere gevels die 'landen' op de grond, kleinschalige en ondergeschikte dakkapellen, afgewerkte gootlijnen en subtiele geveldetailleringen. Algemene bewoordingen zijn kleinschaligheid, organische groei, informaliteit, dorpsheid en historische herkenbaarheid. De gemeente kiest voor behoud en versterking van de aanwezige bouwhistorische en architectonische kwaliteiten en de aanwezige karakteristiek. Daarbij wordt uitdrukkelijk gekozen voor een synthetisch architectuurbeleid. Dit houdt niets meer of minder in dan dat de continuïteit van schaal, maat, vorm, proportie en vormgeving van architectuur van voor 1950 wordt gegarandeerd en wordt verplicht bij nieuwe ontwikkelingen. De gaafheid van het centrumlint is aanleiding om historisch geïnspireerde architectuur te verplichten. Het zoeken naar contrasten in stijl, maatvoering, verhouding, materiaalgebruik en proportie is bij voorhand uitgesloten. Afhankelijk van de direct belendende bebouwing, historische gegevens en functie wordt een tijdperiode in de geschiedenis bepaald die als referentie dient voor nieuwbouw, verbouwing en restauratie. Er is sprake van kopiebouw of reconstructie. Het resultaat is een dorp of gehucht uit een stuk. Bij grootschalige nieuwbouw is het verplicht de bouwmassa's inpassend te ordenen door deze in kleine volumes op te delen en daardoor onopvallend in zijn omgeving op te laten gaan. Het ontwerp van het nieuwe gebouw wordt dus toegesneden op de historische korrel en de architectuur van de omgeving.

In het verlengde van de ruimtelijke visie worden entrees van het winkelgebied verbijzonderd en dient bijzondere aandacht te zijn voor de uitstraling van bebouwing langs pleinen. Voor monumentale en beeldbepalende panden geldt het handhaven van de huidige situatie als uitgangspunt.

Park, kasteel, kerk en klooster

Een bijzondere plek in Gemert hebben het park, het kasteel, de kerk en klooster. Zoals al eerder geconstateerd hebben de bouwwerken een afwijkende gevelbreedte, een forse 'voetprint' en dominant in hoogte. Daar komt nog bij dat de gebouwen omringd zijn door de tuin, park of kerkhof. Daardoor ontstaat er een bijzonder open bebouwingsbeeld midden in het centrum. Dit is uniek. Voor het kasteel en klooster geldt een herbestemmingsopgave. Onafhankelijk van de herbestemming is een ruimtelijke samenhang tussen kerk, kasteel, park en Ridderplein zeer gewenst, als ook een samenhang tussen klooster en kloostertuin. Dit beeldkwaliteitplan stelt geen richtlijnen op voor het kasteel en het park. Het gebied geniet een bijzondere status als rijksmonument. Iedere ontwikkeling of aanpassing zal in samenspraak met de rijksdienst voor het cultureel erfgoed en de provincie besproken worden.

Nazareth

Voor de richtlijnen voor klooster Nazareth en de tuin wordt verwezen naar het programma van eisen, het bestemmingsplan en het daarbij horende beeldkwaliteitplan.



3.3 Nieuwstraat en Haageijk

In dit gebied komt de historie van Gemert in de structuur goed tot uitdrukking, maar is het gevelbeeld en de architectuur na 1960 en zeker na 1980 verschaald en aangetast. De recente bebouwing is veelal grootschaliger en hoger. De daken zijn plat of hebben een eigentijdse kapvorm. In het straatbeeld zijn deze bouwvolumes goed herkenbaar. De combinatie van (vooroorlogse) monumenten, de panden van na 1945 en de winkelpuien met reclame-uitingen bepalen de identiteit van de winkelstraat. De kenmerken van de eerste fase van de wederopbouwarchitectuur (tot ca. 1960) zijn kloeke metselwerkgevels, gave kappen en subtiele soms sobere detaillering. Het modernisme van de jaren daarna bracht schaalvergroterende identiteitloze gevels, veelal zonder kap. De eigentijds-moderne gevels van voor 2000 verkeren dikwijls in slechte staat. Het is aan te bevelen deze op termijn te vervangen door nieuwbouw dan wel grondig te verbouwen. De panden van na 2000 moeten zich nog bewijzen. Beleid voor het gebied is behoud van het historische karakteristiek en omvorming van de niet passende bebouwing. De onderlinge samenhang wordt versterkt zodat een rommelig beeld door individuele bebouwing voorkomen wordt. De nieuwe ontwikkelingen voegen zich als vanzelfsprekend in de historische structuur en architectuur. Er ontstaat dialoog in plaats van ontkenning. Gezien de belangrijke rol die de straten hebben voor zowel Gemert als de regio, namelijk winkelgebied, is de verbetering zeker noodzakelijk. De inzet is dat de eerste laag van de bebouwing niet louter en alleen opgeofferd wordt voor de winkelfunctie. Het tast immers de verticale segmentering van de gevels aan en verstoort de oorspronkelijke gave architectuur van het pand. Uitgangspunt is behoud of herstel van de architectonische kwaliteit van de hele gevel. In het verlengde van de ruimtelijke visie dienen entrees van het winkelgebied verbijzonderd te worden en dient bijzondere aandacht te zijn voor de uitstraling van bebouwing langs pleinen. Voor monumentale en beeldbepalende panden geldt het handhaven van de huidige situatie als uitgangspunt.

3.4 Elisabethplaats, Gelind, Vroonhof en Kapelaanstraat

De Elisabethplaats en het Gelind hebben een eigen sfeer die volledig los staat van de kleinschalige en informele structuur van het hoofdlint. De gebieden zijn in de huidige vorm betrekkelijk nieuw. De bebouwing bestond en bestaat uit kleine en grote bedrijfshallen, schuren, kantoren en (harde en stenige) erfafscheidingen. De schaal van de bebouwing en de omvang van de gebieden bieden daarom kansen voor meer grootschalige bebouwing. De huidige bebouwing is over het algemeen hiervan echter geen goed voorbeeld vanwege de anonieme en eenzijdige uitstraling. Uitgangspunt is om het onderscheidend vermogen van de ruimten door hogere bebouwing en grotere pleinruimte te versterken en te behouden, maar tegelijkertijd de ruimte te verankeren in de omgeving door visuele en functionele relaties. De algemene uitstraling bestaat uit eigentijdse, vernieuwende en duurzame vormgeving en een samenhangende en hoogwaardige uitstraling. De beleidsrichting voor de gebieden is dan ook vernieuwend in plaats van behoudend met mogelijkheden voor begeleiding van het plein in een

eigentijds en samenhangend architectuurbeeld. Kenmerken van de Gemertse identiteit moeten daarbij wel zichtbaar blijven, zoals baksteenarchitectuur, toepassing van kappen en een heldere opbouw van de gevels. Zo zal de Elisabethplaats worden omgevormd naar een plein met allure. Het centrumlint of hoofdlint wordt 'gespiegeld'. De bebouwing heeft een behoorlijke maat en hoogte en biedt onderdak aan winkel-, kantoor-, en woonruimte. Het plein is aantrekkelijk om te verblijven, maar ook om te parkeren. Gezien de grootschaligheid van de open ruimtes mag gesproken worden over een stedelijke ontwikkelingsopgave, maar met oog voor informaliteit en warmte. De kleinschalige bebouwing die op enkele plaatsen nog aanwezig is blijft behouden, maar is niet leidend voor nieuwe ontwikkelingen. De pleinwanden bestaan uit 'stoere' gebouwen met een hoogte tot maximaal 3 bouwlagen met kap. De vormgeving varieert per pand tussen traditionele en eigentijdse vormgeving, maar is altijd dorps geleed. Dit betekent een maximale gevelbreedte van 10 tot 12 meter met een dominante verticale geleding. De gebouwen hebben een stoere zadeldak of een overtuigende schildkap. Een variatie in dakvormen, nokhoogten en gevelbreedtes in één gebouw is niet toegestaan. Het gebouw is altijd geaard, dat wil zeggen, staat altijd met beide benen op de grond, ongeacht de functie van de plint. De plint is toegankelijk en stijlvol en varieert in hoogte.

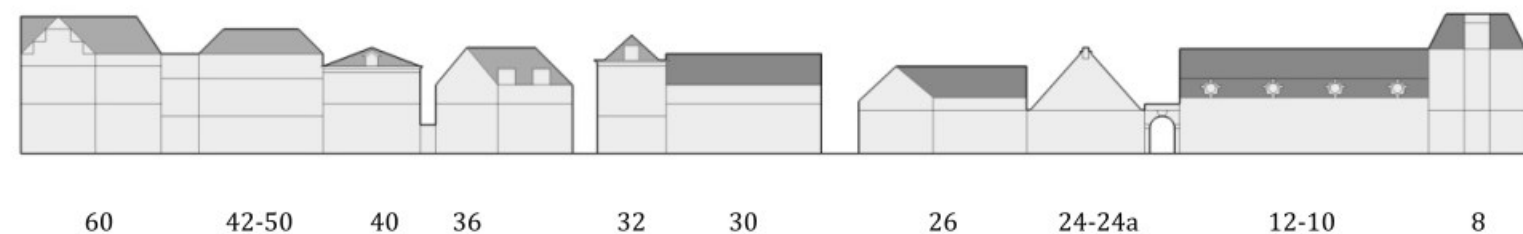
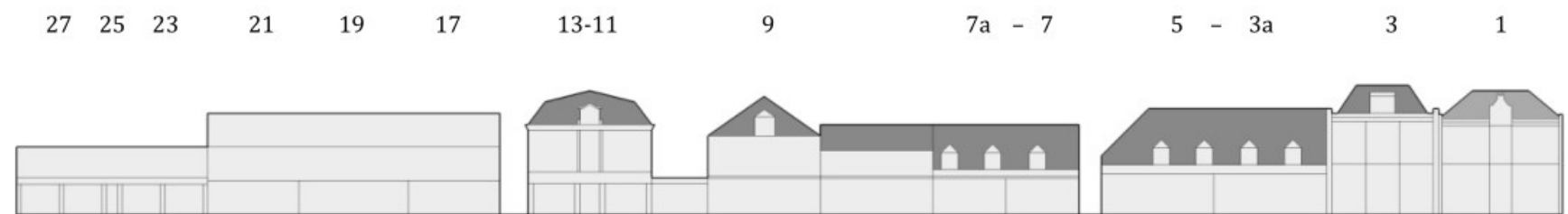
Hetzelfde stramien geldt voor het Gelind en de Kapelaanstraat. De eerder gekozen dominante rol voor de schaalvergroten modern-eigentijdse vormgeving wordt niet verder doorgezet. De bebouwing doet in schaal, maat en vormgeving een te grote afbreuk aan de kleinschaligheid van de dorpse korrel, de historische structuur en de dorpse sfeer en karakteristieken. Bovendien overschaduwde de schaalvergroting de nabijgelegen woonwijken.

3.5 Virmundtstraat en Komweg (tracé rotonde Kruiseind en De Haag)

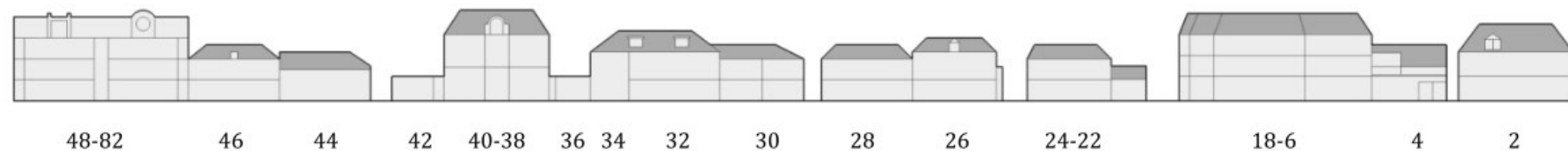
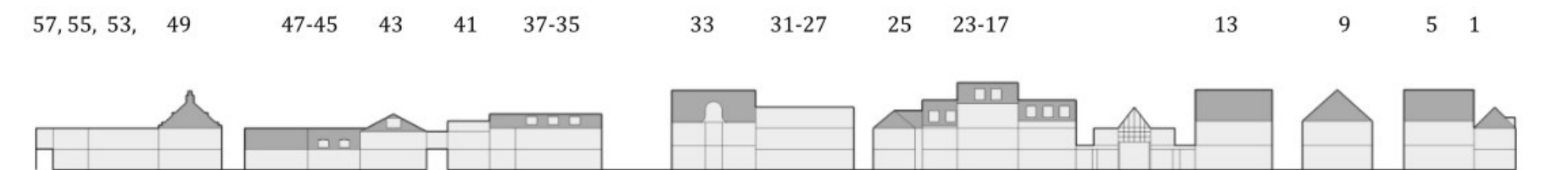
Het historisch verloop van de straten bestaat al sinds lange tijd. De Komweg als onderdeel van de hoofdlintenstructuur (doorgaande weg naar Beek en Donk) en de Virmundtstraat als verbindingsweg naar Rooije Hoef en Lodderdijk. De Julianastraat verbond de Virmundt- met de Kapelaanstraat. Vroonhof was een open gebiedje tussen hoofdlint en het achterliggende akkerland. De straten zijn, afgezien van de Komweg vanaf ca. 1920-1930 gebruikt als bebouwingslinten. Het verlinden tussen de hoofdwegen in. Direct er aan grenzend zijn de eerste uitbreidingswijken van het dorp geplaatst. Opmerkelijk is de gelijkenis in architectuur tussen de verschillende gebieden. De hoofdzakelijk uit woningbouw bestaande gebieden heeft samenhang door de dorpse uitstraling van de panden en een eenduidig architectuurbeeld. Het beleid is erop gericht het huidige karakter te behouden en bij nieuwe ontwikkelingen aansluiting op de directe omgeving na te streven. Evenals voor de linten heeft het beleid voor de woongebieden een conserverend karakter waarbij het huidige bebouwingsbeeld bepalend is.

3.6 Schoorswinkel

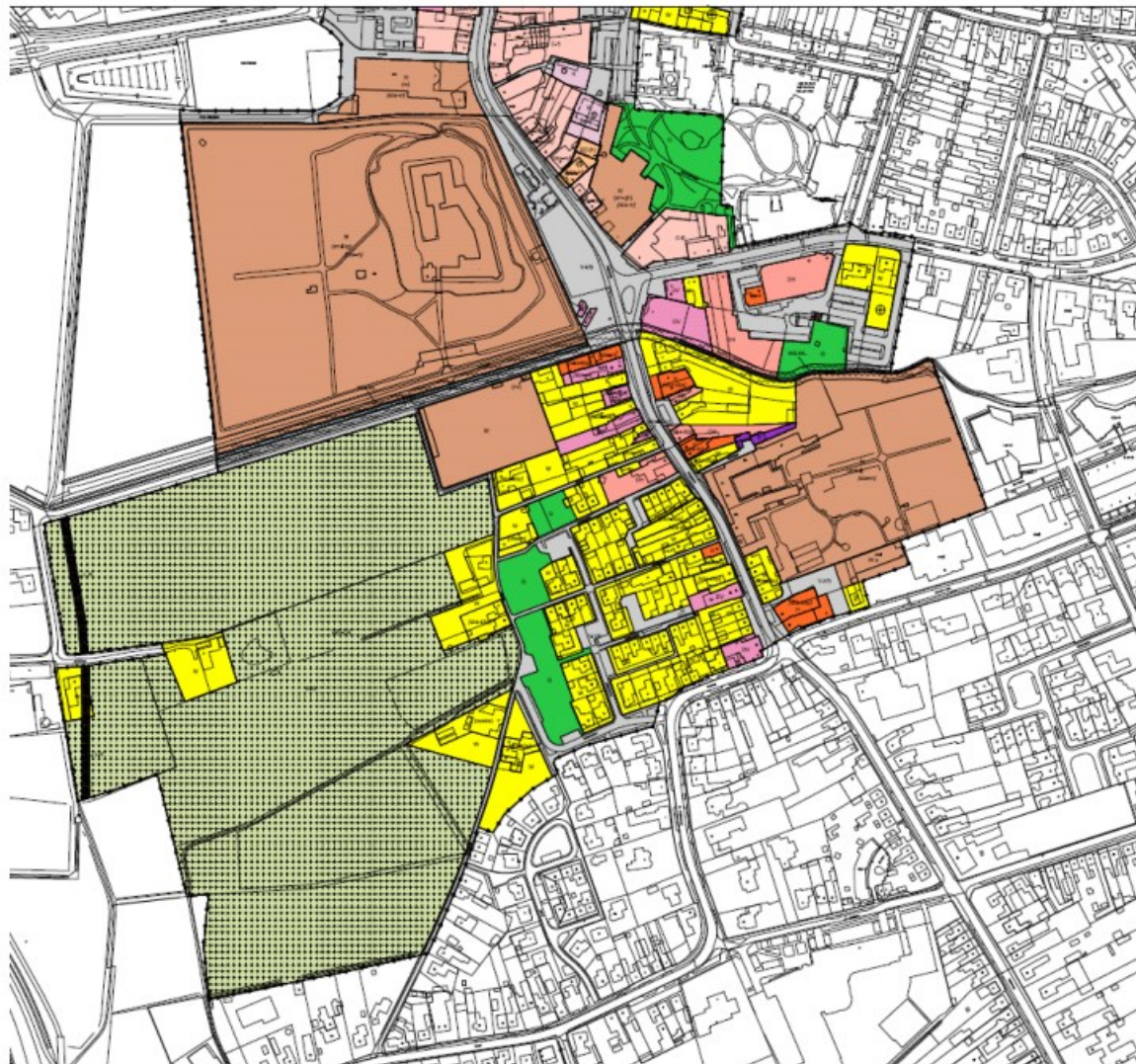
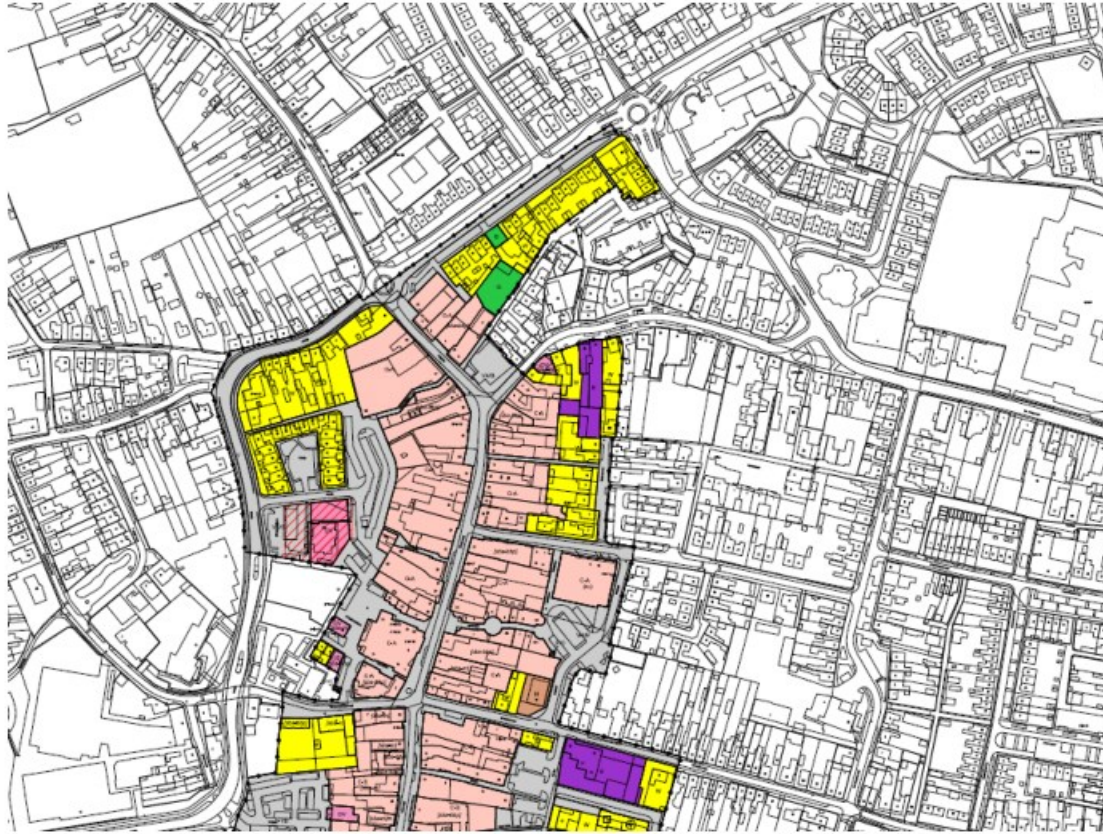
Schoorswinkel is traditioneel van karakter. Dit geldt voor alle thema's. Daarom zijn de ontwerprichtlijnen conserverend van aard. Het open en transparante bebouwingsbeeld is richtinggevend (deze wijkt immers af van de centrumlinten). De panden bestaan uit één bouwlaag met zadeldak, met een maximale gevelbreedte van 25 meter. De architectuur is traditioneel-historisch.



Geveltekeningen van de Kerkstraat met nummering



Geveltekeningen van de Nieuwstraat met nummering



Bestemmingsplankaart centrum

4 Gebiedsgerichte criteria

De beeldkwaliteitscriteria zijn per gebiedstype opgesteld en gekoppeld aan kenmerken van elk gebiedstype. Met deze criteria wordt aangegeven welke elementen voor de kwaliteit en beleving van de bebouwde omgeving belangrijk zijn. Elk bouwinitiatief dient door de gemeente aan deze criteria getoetst te worden.

Richtlijnen beeldkwaliteit Openbare ruimte

Historische hoofdstraat: Stereind, Binderseind, Ridderplein, Kerkstraat, Nieuwstraat en Haageijk

- De historische hoofdstraat van het keske aan het Stereind tot het keske aan het Kruseind is als rijloper herkenbaar.
- De openbare ruimte en de hoofdlinten zijn middels de 'shared space'-formule ingericht.
- De inrichting en vormgeving is consequent, eenduidig, materiaal en kleurpalet.
- De materialen zijn duurzaam, natuurlijk en gebakken.
- Er loopt een brede verblijfsstrook langs de winkelpanden.
- De historische voorterreinen bij de gebouwen aan de centrumlinten worden hersteld.
- Het groen bestaat uit doorgaande groenstructuren, grote straatbomen en hagen.
- Het verblijfsklimaat is aantrekkelijk door verkeersluwe plekken, bankjes, bomen en laag groen.
- De vormgeving van de openbare ruimte in de historische hoofdlinten versterkt het historisch karakteristiek, zoals de vormgeving van de bankjes, prullenbakken, verlichting, infoborden, etc.
- De bruggen aan het Binderseind en de voormalige "hoge stenen brug" op het kruispunt Haageijk-Nieuwstraat zijn door de inrichting van de openbare ruimte zichtbaar en beleefbaar. Bijvoorbeeld door de aanleg van relingen, een lichte welving in het straatniveau, keuze van het bestratingmateriaal, etc.
- De ruimte voor de terugliggende herenhuizen aan de historische linten zijn onderdeel van de groenstructuur en versterkend aan het verblijfsklimaat van het centrum. Denk bijvoorbeeld aan de aanplant van grote straatbomen, hagen en bankjes.
- De straatverlichting hangt aan draden van gevel tot gevel. De pleinen, pleintjes of open ruimte in het historische lint wordt voorzien van klassieke lantaarns.

Elisabethplaats en Gelind

- Inrichten van een ruime strook rond het plein en langs de winkels voor voetgangers, zodat een rondje gemaakt kan worden.
- Pleinen beschikbaar maken en houden voor het organiseren van evenementen. Dit geldt in het bijzonder voor het Ridderplein en de Elisabethplaats.
- Zoeken naar mogelijkheden om op een efficiënte wijze aan de parkeerbehoefte van centrumbezoekers te voldoen, omdat dit een grote en goed bereikbare locaties zijn. De auto's worden gecamoufleerd door hagen, leilinden en platanen.
- De vormgeving van de lantaarnverlichting op de Elisabethplaats, Gelind en Vroonhof is traditioneel eigentijds.



Gedeelde ruimte (shared space)

Het idee van de gedeelde ruimte is al op vele plaatsen in binnen- en buitenland toegepast. De plaatsjes zijn daar getuigen van. In het verleden was de hoofdstraat van Gemert ook gedeeld. De strikte functionele scheiding zoals nu het geval is, is pas van later datum. De 'shared-space'-formule is daarom erg geschikt voor de ambitie het historisch beeld van het centrum te herstellen en te versterken.

Het meubilair

Het meubilair, zoals lantaarnpalen zijn voor de historische gebieden consequent klassiek van vormgeving of fysiek onttrokken aan de straat door dat de lampen zijn opgehangen aan draden. Voor de nieuwere gebieden, zoals de Elisabethplaats is op basis van consequentie de vormgeving traditioneel eigentijds.



Richtlijnen beeldkwaliteit

De historische hoofdstraat

Stereind, Binderseind Ridderplein, Kerkstraat, Ruijschenberghstraat, Molenstraat, Nieuwstraat en Haageijk

Plaatsing

- Bebouwing is voorop het perceel gesitueerd en grenst met de gevels direct aan de openbare ruimte, mogelijkerwijs voorafgegaan door een historisch stoepje.
- Herenhuizen kunnen van het bovenstaande afwijken door een situering achter op het erf tot een maximale afstand van de as van de weg van 13 meter.
- Het inpassen van bouwvolumes houdt altijd rekening met kleinschaligheid en past in de historische korrel.
- Een uitbreiding of verbouwing wijzigt of overschrijdt de historische voorgevelrooilijn niet.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw door de positie ten opzichte van het hoofdgebouw. Een bijgebouw domineert niet het straatbeeld.
- Bestaande doorzichten tussen de individuele panden blijven behouden.

Massa en vorm

- De massa en vorm wordt bepaald door het historisch voorbeeld van voor 1960 en is streekeigen. De initiatiefnemer onderbouwd op basis van historisch materiaal de keuzes. Bij bezetting van nog niet eerder bebouwde locaties wordt de massa en vorm bepaald door de eigentijds-traditionele interpretatie van de vormgever cq. initiatiefnemer.
- Grootschalige functies die over meerdere percelen en panden uitgesmeerd zijn of worden, presenteren zich in massa, vorm én gevelbeeld (verticaal) geleed en gesegmenteerd en passend in de historische korrel.
- De gevelbreedtes variëren:
 - Bij een bouwhoogte van één bouwlaag met langskap (langhuistypologie) is de maximale voorgevelbreedte 18 meter.
 - Bij een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap is de maximale voorgevelbreedte 10 meter.
 - Bij een maximale bouwhoogte van drie lagen met kap in herenhuistypologie is de maximale voorgevelbreedte maximaal 14 meter.
- De hoofdmassa bestaat uit een enkelvoudige vorm. Opzichtige versnijdingen, hoeken en ingewikkelde dakpatronen is niet mogelijk.
- De geleding en segmentering van het gebouw is verticaal.
- De gevel wordt beknot door een beeldbepalende fries, daklijst, doorgestoken topgevel, rissaliet, etc.
- De voorgevel is georiënteerd op de openbare ruimte.
- Bij hoeksituaties is sprake van een tweezijdige geveloriëntatie en is een stedenbouwkundig accent toegestaan in de vorm van

een extra bouwlaag, hoekverbijzondering en afwijkende dakvorm.

- De typologische keuze (herenhuys, langhuys, woonhuys) bepaald de nokrichting en kapvorm. Herenhuizen hebben een schild, zadel, tent- of pyramidedak. De langhuys of boerderijachtige bebouwing heeft een zadeldak (eventueel met wolfseinde) of mansardekap.
- Buitenruimten op de verdiepingen zijn inpandig, dus geen uitstekende balkons.
- Aan- en bijgebouwen hebben een kap.

Gevelkarakteristiek

- Het gevelbeeld wordt bepaald door het historisch voorbeeld van voor 1960 en is streekeigen. De initiatiefnemer onderbouwd op basis van historisch materiaal de keuzes. Bij bezetting van nog niet eerder bebouwde locaties wordt de massa en vorm bepaald door de eigentijds-traditionele interpretatie van de vormgever cq. initiatiefnemer.
- De historisch-traditionele vormgeving geldt voor alle zichtbare gevels en is consequent uitgewerkt.
- Bestaande waardevolle of historisch gave gevels tot ca. 1960 worden of behouden of zijn in het nieuwe ontwerp uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Monumenten en beeldbepalende panden worden altijd behouden.
- De gevels en het dak zijn uit één stuk, d.w.z. alle lagen zijn familiair en gerelateerd aan elkaar door vormgeving, materiaal en kleur.
- De karakteristiek en vormgeving van de bovenbouw van een pand bepaald de vormgeving, materiaalkeuze en kleur van de winkelpui. Er dient altijd sprake te zijn van een architectonische relatie tussen onder- en bovenbouw.
- Een volledige uitholling van de onderbouw voor winkeldoeleinden is niet toegestaan. M.a.w. het pand staat letterlijk en figuurlijk op de grond, bv. door het toepassen van verticale gevelopeningen met een diepe negge en/of juist een opvallend kozijn of door het gebruik van penanten in de gevel of door het terugleggen van smalle, verticale geveldelen.
- De plint varieert per pand van hoogte met een maximum van 3,5 meter bij volledige nieuwbouw.
- De vormgeving varieert per gevel. Iedere gevel is individueel herkenbaar en aanwijsbaar.
- Er is een afwisseling van symmetrisch georiënteerde gevels (bij het herenhuys) en asymmetrische gevels (langhuys- of boerderijtypologie)
- Er is sprake van een verspringende gootlijnhoogte per individueel pand.

- Kleinschalige dakkapellen in het dakvlak zijn toegestaan als een ondergeschikte toevoeging.

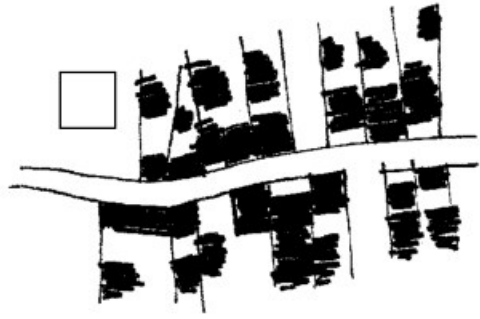
Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Er is sprake van een ambachtelijke detailering voor de hele gevel en kap. De constructiedragende onderdelen zijn niet in zicht.
- Het zichtbare bouw materiaal is natuurlijk en/of gebakken, zoals baksteen, keramische pannen en houten kozijnen.
- Kunststoffen en aluminiumprofielen zijn uitgesloten, met uitzondering van panden uit de periode 1945-1960. Hier zijn staal- of aluminiumprofielen toegestaan.
- De kleuren in de gevelopeningen (luiken, kozijnen, deuren) zijn gedekt, zoals oudgroen of zwart-wit (de Duitse-orde kleuren).
- Het stuken of pleisteren van de gevels behoort tot de mogelijkheden. Bij steekhoudende historische argumenten is een afwijkende kleur, anders dan gedekt, van de gevels mogelijk.

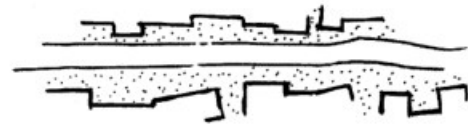
Erfafscheiding

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn niet hoger dan maximaal 1,0 m.
- Erfafscheidingen komen logischerwijs voort uit het architectonisch plan.

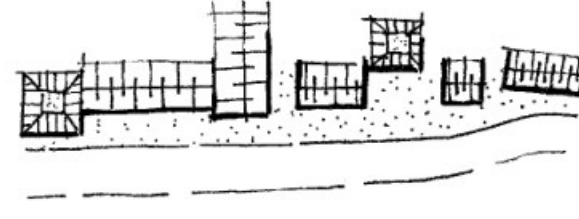
De basis bij de richtlijnen verbeeld



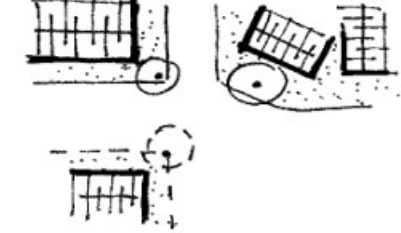
De historische korrel van diepe precelen en kleinschalige bebouwing.



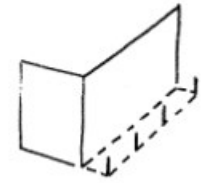
De verspringende historische rooilijn.



Individuele bebouwing, variatie in nokrichtingen



Gevels die gericht zijn naar de openbare ruimte



Historische stoepjes en hekjes



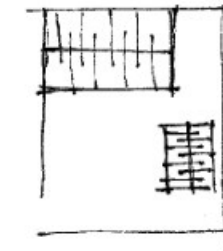
De historische kleinschalige bebouwing met variatie aan gevels en nokrichtingen.



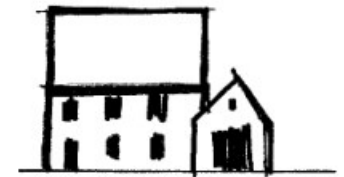
Variatie aan massa's en doorgangen tussen de bebouwing.



Diversiteit aan dakvormen en goothoogten



Relatie hoofdgebouw en bijgebouw.



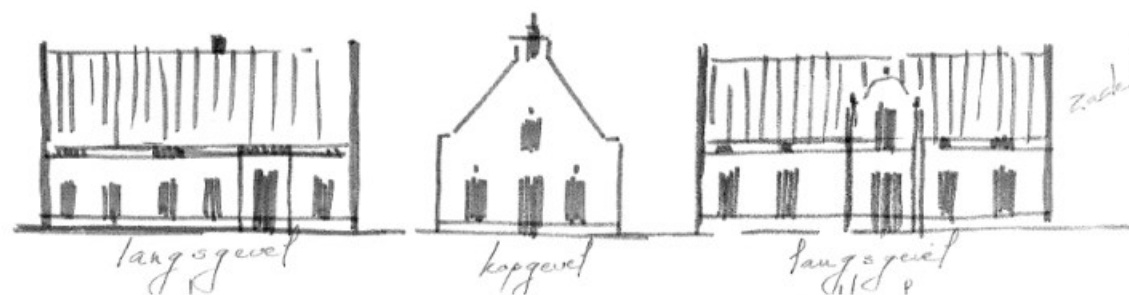
Variaties in gebouwen

Het centrum bestaat uit verschillende gebouwen. Typologisch spreken we over een langhuis, het woonhuis en het herenhuis. Uiteraard zitten daar weer variaties tussen of kruisbestuivingen. Wel is de hoofdvorm van de gebouwen bijzonder eenvoudig.

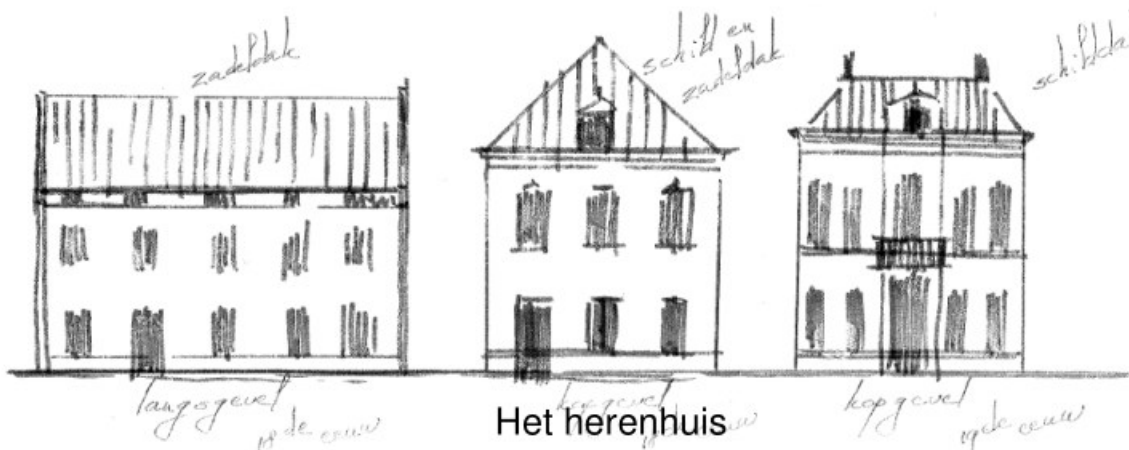
Vele soorten vormgeving

Binnen de historische architectuur is een grote variatie aan vormgeving. Binnen die variatie zijn een aantal overeenkomsten:

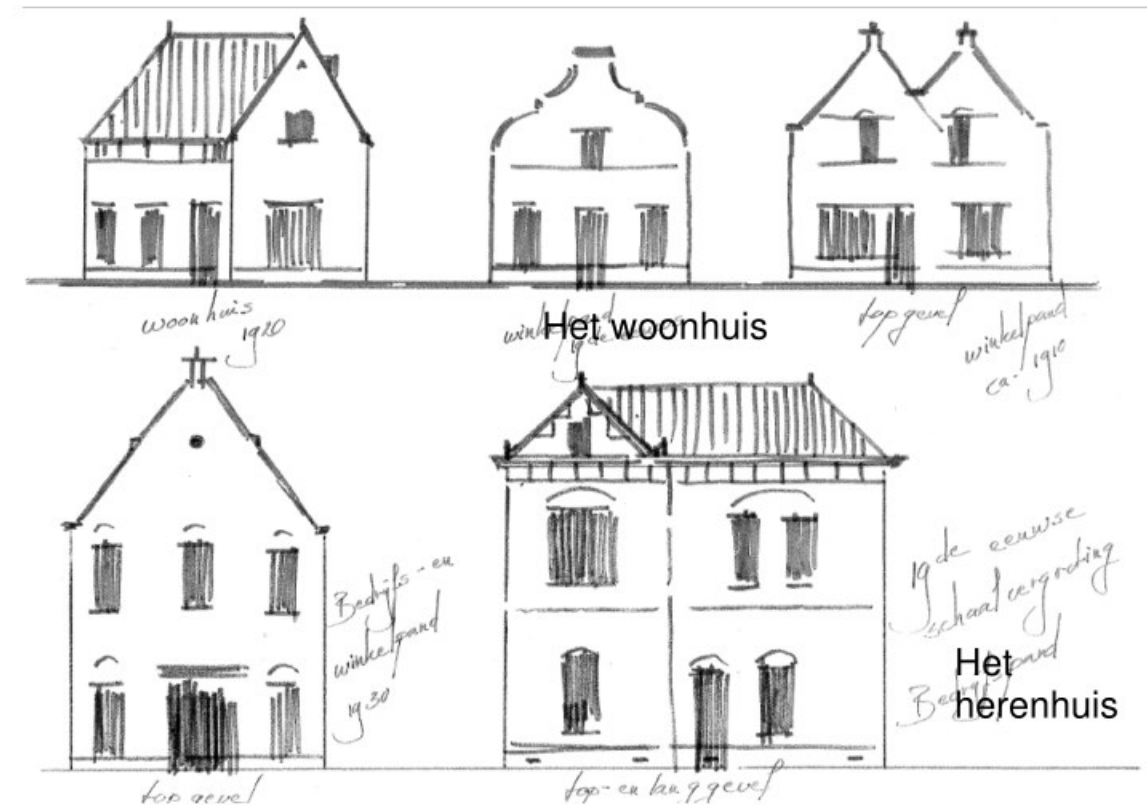
- De gevels zijn verticaal geleed.
- De gevelbreedte varieert tussen 8 (woonhuis) tot 18 meter (langhuis).
- De gevel is hiërarchisch opgebouwd door de voet (een plint), een accent bij de gevelopeningen zoals deur en ramen, een daklijst-, goot- of gevelverbijzondering.
- De bouwmaterialen zijn natuurlijk en ambachtelijk, evenals de detaillering zoals de raamljsten, deurportieken, daklijsten en kapellen.



Het langhuis



Het herenhuis



Het woonhuis

Het herenhuis



Referentiebeelden traditioneel-historische architectuur en vormgeving

De foto's geven een beeld van waar traditioneel-historische architectuur om draait:

- verticale geleding
- kleinschaligheid
- aantrekkelijke portieken
- gedetailleerde daklijsten en voetplinten
- ambachtelijke en gedetailleerde gevelopeningen (kozijnen en deuren)
- natuurlijke en gebakken materialen en mogelijk pleisteren en stuken
- individuele en authentieke gevels
- verschillen in hoogte en breedte
- verbijzonderingen in de gevelbekroningen
- hoekverbijzonderingen



Richtlijnen beeldkwaliteit Elisabethplaats, Gelind, Vroonhof en Kapelaanstraat

Plaatsing

- De situering van het gebouw sluit aan bij de belendende panden met een maximale voorgevelrooilijnsprong van 2 meter.
- Het pand grenst direct aan de openbare ruimte en is versterkend aan het verloop van het plein en de pleinwandfunctie.
- Er is sprake van een aaneengesloten bebouwingswand met voldoende tussenruimte voor wegen, voetgangerspassages en andere verbijzonderingen.

Massa en vorm

- De vormgeving van de massa en vorm is eigentijds-traditioneel of eigentijds-modern en consequent uitgewerkt.
- De hoofdmassa bestaat uit een enkelvoudige vorm.
- De dorpse geleding is leidend tot een maximale gevelbreedte van 10 tot 12 meter met een zeer dominante verticale geleding en segmentering en een maximale hoogte tot 3 bouwlagen met kap.
- De gevel wordt beknot door een beeldbepalende fries, daklijst, doorgestoken topgevel, rissaliet, etc.
- De voorgevel is georiënteerd op de openbare ruimte.
- Bij hoeksituaties is sprake van een tweezijdige geveloriëntatie en is een stedenbouwkundig accent toegestaan in de vorm van een hoekverbijzondering en afwijkende dakvorm.
- De typologische keuze wordt beperkt tot het herenhuis en het 'pakhuis'.
- De nokrichting en kapvorm is bepaald door de typologische keuze: herenhuisen hebben een schild, zadel, tent- of pyramidedak, het pakhuis een zadeldak. Het dak is aanwezig door de maat en schaal.
- Opzichtige versnippering in de dakvorm is niet toegestaan.
- Buitenruimten op de verdiepingen zijn inpandig, dus geen uitstekende balkons.
- Aan- en bijgebouwen hebben een kap.
- Kleinschalige dakkapellen in het dakvlak zijn toegestaan als een ondergeschikte toevoeging.

Gevelkarakteristiek

- De vormgeving van het gevelbeeld is eigentijds-traditioneel of eigentijds-modern en consequent uitgewerkt.

- Bestaande waardevolle of historisch gave gevels tot ca. 1960 worden of behouden of zijn in het nieuwe ontwerp uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Monumenten en beeldbepalende panden worden altijd behouden.
- De gevels en het dak zijn uit één stuk, d.w.z. alle lagen zijn familiair en gerelateerd aan elkaar door vormgeving, materiaal en kleur.
- De karakteristiek en vormgeving van de bovenbouw van een pand bepaald de vormgeving, materiaalkeuze en kleur van de winkelpui. Er is altijd sprake van een architectonische relatie tussen onder- en bovenbouw.
- Een volledige uitholling van de onderbouw voor winkeldoelinden is niet toegestaan. M.a.w. het pand staat letterlijk en figuurlijk op de grond, bv. door het toepassen van verticale gevelopeningen met een diepe negge en/of juist een opliggend kozijn of door het gebruik van penanten in de gevel of door het terugleggen van smalle, verticale geveldelen.
- De vormgeving varieert per gevel. Iedere gevel is individueel herkenbaar en aanwijsbaar.
- De plint varieert per pand in hoogte tot een maximum van 3,5 meter.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- De bouwmaterialen zijn natuurlijk en duurzaam, zoals baksteen, hout en zink.
- Er is variatie in lichte, donkere en warme aardetinten.
- Kunststofbouw materiaal is niet toegestaan.

Erfafscheidingen

- Op plaatsen waar sprake is van een erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte kan deze behouden blijven.



Referentiebeelden pleinbebouwing

De foto's laten zien waar pleinbebouwing ondermeer om draait:

- Verticale geleiding en segmentering
- Individueel herkenbare gebouwen.
- Verspringende gootlijn
- Gevels gericht naar de openbare ruimte
- Nauw aansluitende bebouwing
- Bebouwing staat met de voeten direct aan de openbare ruimte/het plein
- Grotere en hoger opgaande bebouwing (tot maximaal drie lagen met kap)
- De gebouwen zijn eenvoudig van hoofdvorm
- Openbare gevels presenteren zich aan de openbare ruimte
- Hoekverbijzonderingen
- De winkelplint is uitnodigend en toegankelijk.



Richtlijnen beeldkwaliteit

Virmundtstraat en Komweg (tracé rotonde Kruiseind en De Haag)

Massa en vorm

- De historische korrel en daaraan gerelateerde gevelbreedte is leidend, ook als de functie schaalvergroterend van aard is.
- De bouwhoogte is overwegend één bouwlaag met kap tot maximaal twee bouwlagen met kap.
- De maximale gevelbreedte tot 14 meter bij een bouwhoogte van één bouwlaag met langskap (rijtjeshuistypologie) en een maximale gevelbreedte van 8 meter bij twee bouwlagen met kap (woonhuistypologie).
- De gevel is verticaal geleed en gesegmenteerd.
- Er is per pand een afwisseling in de nokrichting en kapvormen.

Gevelkarakteristiek

- Bouwplannen zijn historisch-traditioneel of eigentijdse-traditioneel en consequent uitgewerkt.
- De bestaande historische gebouwen zijn leidend bij nieuwe ontwikkelingen.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- Het bouw materiaal is natuurlijk en gebakken, zoals baksteen, keramische pannen en houten kozijnen.
- Kunststofbouwmaterialen zijn niet toegestaan.
- Er is sprake van een ambachtelijke detailtering met nadruk bij de goot- en daklijn.

Schoorswinkel

Massa en vorm

- Ieder bouwinitiatief is geënt op de padenstructuur en de langskap (langhuistypologie)
- De panden bestaan uit één bouwlaag met zadeldak/langskap.
- De maximale gevelbreedte per gebouw is 25 meter.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmasa en hebben een zadeldak.

Gevelkarakteristiek

- Bouwplannen zijn traditioneel-historisch.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- De materialen zijn natuurlijk en gebakken, zoals baksteen, hout en gebakken pannen.
- Er is sprake van een ambachtelijke detailtering.
- Pleisteren of stuken behoort tot de mogelijkheden.

Erfafscheiding

- Op plaatsen waar sprake is van een erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte is deze niet hoger dan maximaal 1,0 m.
- De erfafscheidingen bestaan uit hagen, zoals beuken- en meidoornhagen.

