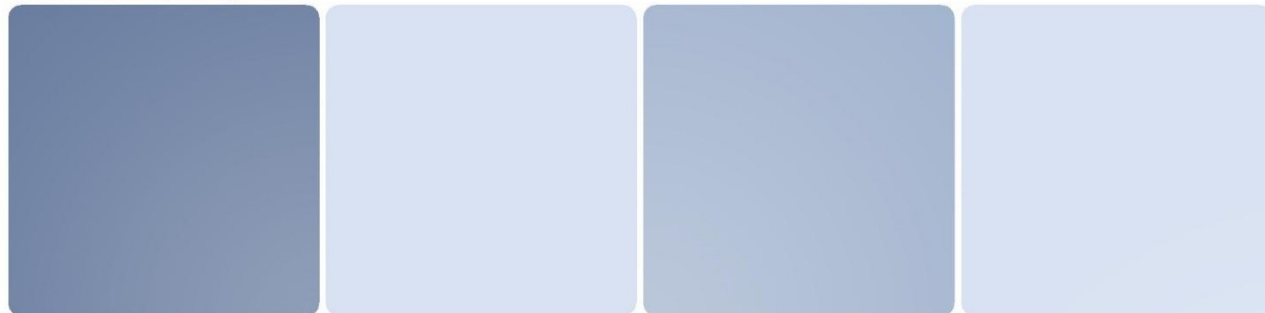




BEEKWALITEITSPLAN

Deel (midden)

Gemert



BEELDKWALITEITSPLAN

Deel Zuid (midden) - Gemert

Onderwerp: Beeldkwaliteitsplan Deel Zuid (midden) - Gemert

Opdrachtgever: 

Werknummer: A/21.060.00

Datum: 11-9-2025

Versie: 4.0

Beeldkwaliteitsplan Deel Zuid (midden) Gemert

Inhoud

Inleiding - Aanleiding - Samenhang	4
Beeldkwaliteitsplan Buitengebied	5
De Ruimtelijke Kwaliteit	6
Stedenbouwkundig plan	7
Terreininrichting - oriëntatie	9
Terreininrichting - groen	10
Bouwvlakken woningen	11
Beeldkwaliteit - boerderijwoningen	12
Beeldkwaliteit – landelijke woningen	13
Bouwvlakken bijgebouwen	14
Beeldkwaliteit bijgebouwen	15

Inleiding

Een gemeente kan als aanvulling op een bestemmingsplan of een welstandsnota een beeldkwaliteitsplan opstellen. Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit een pakket van aanbevelingen en/of richtlijnen voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in een bepaald gebied. Deze aanbevelingen en richtlijnen vormen samen met de overige ruimtelijke plannen een samenhangend geheel. Het beeldkwaliteitsplan is vooral een communicatiemiddel in de planvorming.

Aanleiding

In het noordwesten van Gemert liggen een aantal gronden die momenteel als agrarisch bestemd zijn. De initiatiefnemer is voornemens de gronden geschikt te maken voor woningbouw. Het plan betreft het rood omkaderde gebied. Aan de noordzijde van de Deel liggen een aantal (woon) boerderijen. Ten oosten en westen van de planlocatie vinden woningbouw ontwikkelingen plaats. In het oosten betreft het de bouw van 8 woningen, in het westen 3 woningen.



Afbeelding 1: luchtfoto van locatie (bron: google maps)

Samenhang

Momenteel wordt gewerkt aan de omgevingsvisie 2024 van de gemeente Gemert-Bakel. Het ontwerp is al gepubliceerd. In de ontwerp omgevingsvisie worden een aantal landschapstypen onderscheiden. De Deel valt binnen het Kampenlandschap met oude akkers. In bijlage III – Gebiedsgerichte uitwerking wordt nader ingegaan op de kenmerken en waarden van dit type landschap. Hier wordt tevens verwezen naar Beeldkwaliteitsplan buitengebied 2016. In dit beeldkwaliteitsplan staan algemene kwaliteitseisen voor het kampenlandschap.

Dit beeldkwaliteitsplan zoekt aansluiting bij de hierboven genoemde visie en beeldkwaliteitsplan. De uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan buitengebied zijn hieronder opgenomen. Tevens sluit dit plan aan bij het beeldkwaliteitsplan voor ontwikkellocaties Deel Zuid, Oost en West.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

gemeente Gemert-Bakel versie: oktober 2016:

2.3 Het Kampenlandschap met oude akkers

3 Randvoorwaarden (bedrijfs) woningen en bijgebouwen

Vormgeving bebouwing

- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- Woningen en bijgebouwen sluiten aan bij de streekeigen architectuur. Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van lang- en kortgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Materiaal- en kleurgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.

- Gedekte tinten voor gevels en daken.
- Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Traditionele vormen van dakbedekking, zoals daken van riet, zijn toegestaan.
- Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit (vanwege de afwijkende kleurstelling ten opzichte van de omgeving).

Duurzaamheid

Zonnepanelen/collectoren voldoen (bij voorkeur) aan de volgende randvoorwaarden:

Algemeen

- Het behoud van de kwaliteiten van het (beeldbepalende) gebouw staat voorop.
- Een zonnepaneel/collector is een ondergeschikte toevoeging aan een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw, of een bijgebouw.

Plaatsing

- Zonnepanelen/collectoren worden geplaatst op plekken die vanaf de openbare ruimte niet of minimaal zichtbaar zijn.

- Zonnepanelen/collectoren dienen op ten minste 0,5-1 meter van de dakrand te liggen.
- Zonnepanelen/collectoren dienen de dakhelling van het dak aan te houden. Op een plat dak mag gekozen worden voor een optimale helling.
- Zonnepanelen/collectoren worden in of direct op het dakvlak geplaatst.
- Meerdere zonnepanelen/collectoren worden op een horizontale lijn gerangschikt.



Afbeelding 2: de Deel met links het plangebied (bron: google maps)



Afbeelding 3: de Deel met rechts het plangebied (bron: google maps)

Ruimtelijke kwaliteit

De Deel is een typische landweg die het Kruiseind met de Boekelseweg verbindt. De bebouwing is kleinschalig en bestaat uit (originele) boerderijen, stallen en schuren. Kenmerkend is de openheid en weidsheid van het Kampenlandschap. Slechts enkele bomenrijen markeren wegen of lijnen in het landschap en zijn de overgebleven oude landschapselementen en cultuurhistorische structuren. Van oudsher werden de randen van de percelen beplant, waardoor er beplantings-, wegen-, en padenstructuren ontstonden.



Afbeelding 4: stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan van de locatie Deel Midden bestaat uit 2 deelgebieden; een gebied met 5 woningen aan en erf en een vrijstaande woning aan de Deel en een strook van 6 woningen in een tweedelijns bebouwing langs de Molenbroeksloop.

Er liggen 2 ontsluitingen aan de Deel; één voor de 5 woningen aan het erf en één voor de overige woningen, inclusief de vrijstaande woning aan de Deel. Door de ontsluiting van het erf te koppelen aan een gebied met gemeenschappelijke parkeerplaatsen, ontstaat een grotere open gebied. Naast de tweede ontsluiting ligt een groenzone waardoor ook hier een grotere openheid ontstaat die kenmerkend is voor het landschap en het kleinschalig karakter van de bebouwing.

Langs de zuidgrens van de locatie loopt de Molenbroeksloop. Deze zal voor een beter waterbeheer verbreed worden. Tevens wordt een onderhoudsstrook van voldoende breedte aangelegd om de beek in de toekomst te kunnen onderhouden.



Afbeelding 5: massamodel van het stedenbouwkundig plan



boerderijwoning

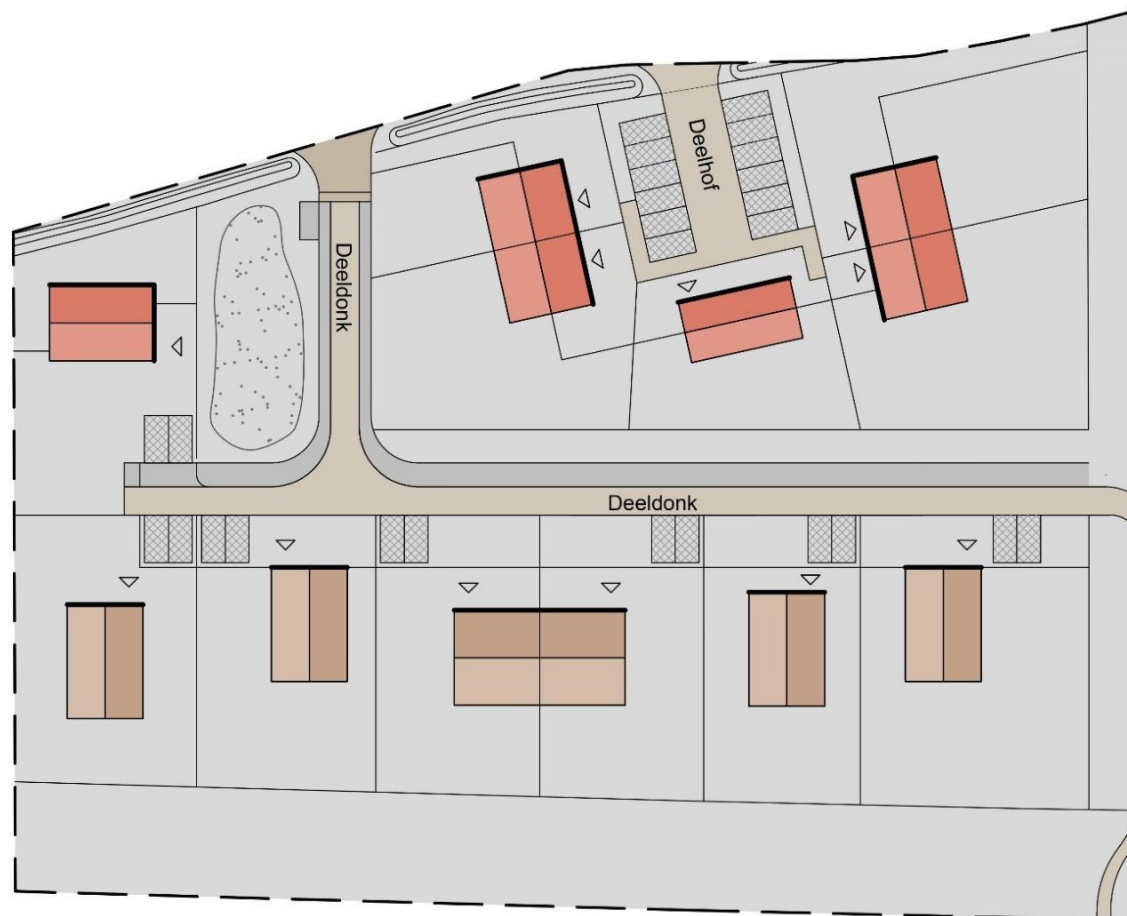


landelijke woning

Vanwege de staat van de bomen in de bestaande bomenrij langs de oostelijke grens van het plangebied zullen deze gekapt worden. Momenteel bekijkt de gemeente een mogelijke nieuwe inrichting van deze strook. Het pad dat onder de bomen loopt blijft gehandhaafd. Een nieuw aan te leggen voetgangersbrug legt de verbinding met het dorp in het zuiden.

De benaderingszijde van de woningen is met een pijltje aangegeven in afbeelding 4. De voorgevels van de woningen zijn met een zwarte lijn aangegeven. De voordeuren liggen in de voorgevel. De woningen aan de Deelhof hebben een kleine gemeenschappelijke parkeercoffer. De woningen die via de Deeldonk ontsloten worden hebben alle 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bezoekers kunnen in de parkeercoffer parkeren of op de parkeerplaatsen langs de Deeldonk.

In het plan worden 2 woningtypen onderscheiden. Langs de Deel liggen de boerderijwoningen, erachter de landelijke woningen.



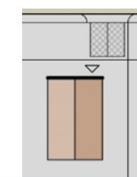
Afbeelding 6: oriëntatie en nokrichting

Terreininrichting - oriëntatie

De boerderijwoningen oriënteren zich, op één na, vanwege hun ligging in het plangebied op meerdere zijden. Deze zijden zijn in de afbeelding hiernaast met een dikke zwarte lijn aangegeven. De gevels aan deze zijden dienen representatieve, vriendelijke gevels te zijn die bijdragen aan een prettige woonstraat. De entree van de woningen ligt in een van deze representatieve gevels. De nokrichting is zoals hiernaast afgebeeld.

De landelijke woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg in het noorden. De gevels aan deze zijden dienen representatieve, vriendelijke gevels te zijn die bijdragen aan een prettige woonstraat. De entree van de woningen ligt in deze gevel.

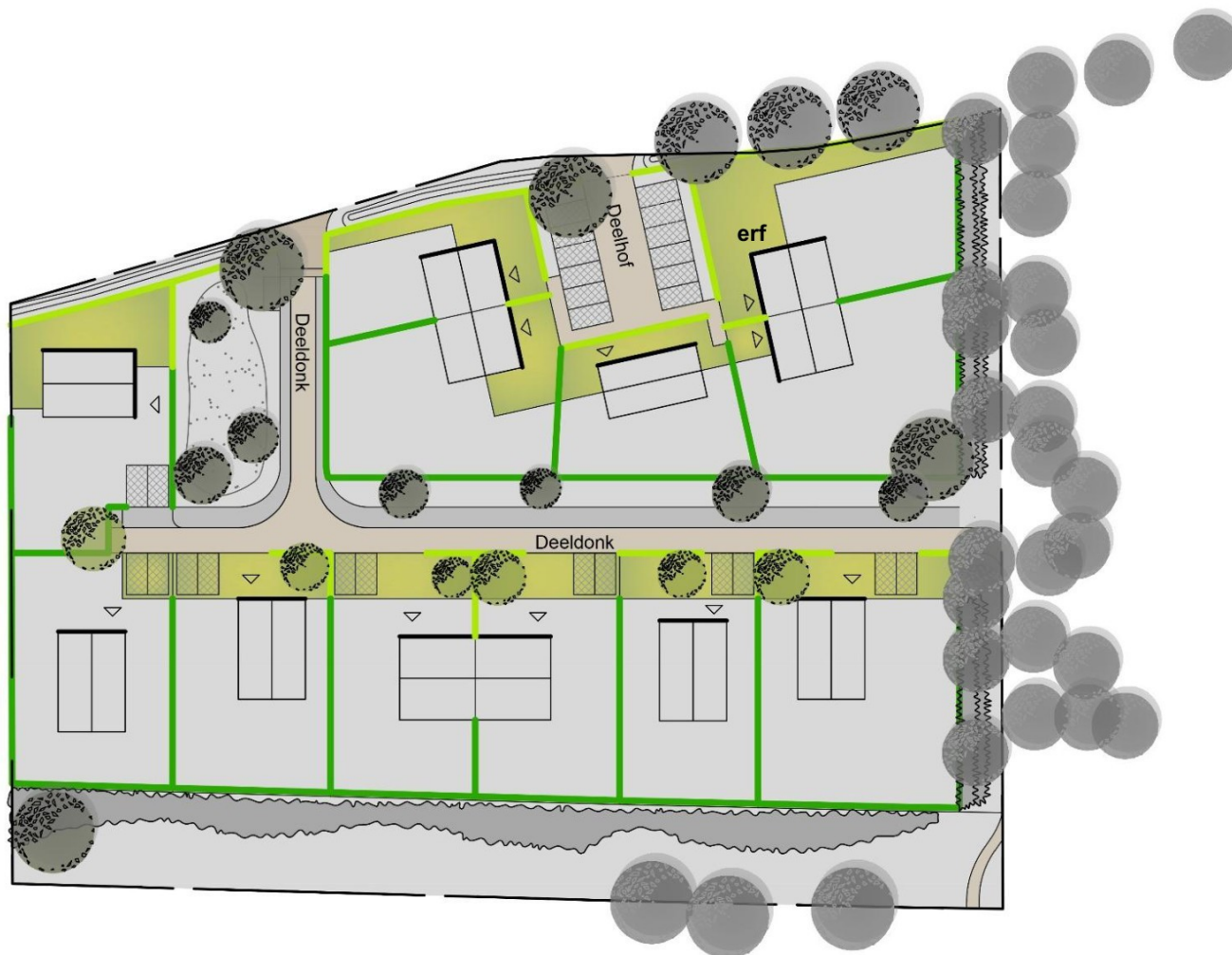
Naast de voorgeschreven oriëntatierichting dienen de woningen ook gericht te zijn op de tuin. Deze gerichtheid komt tot uiting door voldoende ramen in de tuingevel (meer glas dan gevel).



landelijke
woning



boerderij-
woning



Afbeelding 7: groen en terreininrichting

Terreininrichting - groen

De erfafscheidingen worden als groen uitgevoerd en bestaan uit bijvoorbeeld hagen, heesters en klimop. Op het voorerf zijn lage hagen toegestaan met een hoogte tussen 0,8 en 1,0 meter. Daarachter zijn hoge hagen toegestaan met een hoogte tussen 1,8 en 2,0 meter.

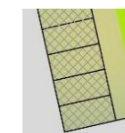
Op elk kavel liggen 2 parkeerplaatsen, uitgevoerd in halfverharding. Op het erf liggen 10 gezamenlijke parkeerplaatsen, ook uitgevoerd in halfverharding zoals grasbetonklinkers, grind of parkeermatten. Water wordt op eigen perceel opgevangen en geborgen.



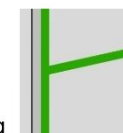
voorert



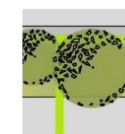
groene afscheiding
maximaal 1,0m hoog



parkeren in
halfverharding



groene afscheiding
maximaal 1,7m hoog



bomen op
eigen terrein



Bouwvlakken woningen

Bij de vormgeving van de bouwvlakken is er aansluiting gezocht bij de bestemmingsplanregels uit het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te liggen zoals dat op afbeelding 8 met de zwarte lijn is aangegeven. De goot- en nokhoogten zijn vastgelegd in het omgevingsplan. De nokhoogte wordt mede bepaald door de molenbiotop. De kaprichting ligt in de richting zoals op tekening is aangegeven. De kap heeft een helling tussen de 40 en 50 graden.

Afbeelding 8: bouwvlakken hoofdgebouw



Afbeelding 9 (bron: Van Oord Architectuur & Design B.V.)



Afbeelding 10 (bron: van Os Architecten)



Afbeelding 11 (bron: The Citadel Company)



Afbeelding 12 (bron: onbekend)



Afbeelding 13 (bron: Stempel)

Beeldkwaliteit - boerderijwoningen

De woningen aan de Deel worden vormgegeven als een moderne variant van de historische boerderijen. Hiermee gaan zij deel uitmaken van de kenmerkende bebouwing langs het lint, maar zijn zij herkenbaar als hedendaagse toevoeging. Hierdoor blijft de chronologische ontwikkeling langs de Deel afleesbaar uit de bebouwing. De vormgeving van de woningen is eigentijds en niet historiserend en past in het landelijke karakter van de plek.

De woningen kenmerken zich door een langgerekt volume met duidelijke hoofdcontour en een zadeldak in de richting zoals op tekening aangegeven. Een kruisdak of kapverdraaiingen zijn niet toegestaan. Wolfseinden zijn wel mogelijk. Samengestelde volumes zijn niet toegestaan.

De gevels zijn voornamelijk opgetrokken uit baksteen of hout, of een combinatie hiervan. De kleuren zijn gedekt en passen bij de aanwezige gebakken (lei)pannen of riet, of een combinatie overstekken ed. dienen als ondergeschikt element uitgevoerd te worden. PV-panelen kunnen toegepast worden, als de kleur van het dak op de panelen wordt afgestemd. De panelen dienen in het dakvlak te liggen.



Afbeelding 14 (bron: onbekend)



Afbeelding 15 (bron: Selekt huis)



Afbeelding 16 (bron: Berkenrhode)



Afbeelding 18 (bron: Het Fundament Architectuur)



Afbeelding 17 (bron: The Citadel Company)

Beeldkwaliteit – landelijke woningen

In het zuidelijk deel van het plan liggen de landelijke woningen. Deze woningen vormen een tweedelijs bebouwing. Het is belangrijk dat de woningen een relatie met elkaar aangaan en een eenheid vormen die zichtbaar is in de architectuur. De woningen kenmerken zich door een compact volume met een duidelijke contour. De woningen hebben een zadeldak in de richting zoals op tekening aangegeven. Een kruisdak of kapverdraaiingen zijn toegestaan, evenals wolfseinden.

De gevels zijn opgetrokken uit baksteen, hout of stucwerk, of een combinatie hiervan. De kleuren zijn gedekt. Stucwerk mag ook in een lichte kleur worden uitgevoerd. De daken bestaan uit gebakken pannen, leien/gebakken leipannen, zink of riet, of een combinatie hiervan. Het dakmateriaal kan over de gevel doorlopen. In dit geval wordt de dakrand niet geaccentueerd. Entrees, schoorstenen, overstekken ed. dienen als ondergeschikt element uitgevoerd te worden. Dakkapellen zijn niet toegestaan. Accenten in de gevel zijn niet vormgegeven als versiering maar zijn een logisch onderdeel ervan.

PV-panelen kunnen toegepast worden, als de kleur van het dak op de panelen wordt afgestemd. De panelen dienen in het dakvlak te liggen.



Bouwvlakken bijgebouwen

De bijgebouwen liggen in het bouwvlak bijgebouw zoals dat in afbeelding 19 is aangegeven met de zwarte streeplijn. De goothoogte is maximaal 3,3 meter. Bijgebouwen worden afgedekt met een kap. De kap heeft een helling tussen de 20 en 45 graden. Bijgebouwen zijn in massa en vormgeving ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een carport wordt als onderdeel van een hoofd- of bijgebouw vormgegeven.

Door de ligging van het bouwvlak bijgebouw wordt gegarandeerd dat tenminste één zijde van het perceel vrij blijft van bebouwing en er sprake is en blijft van vrijstaande woningen.

Afbeelding 19: bouwvlakken bijgebouwen



Afbeelding 20 (bron: AluK)



Afbeelding 21 (bron: onbekend)



Afbeelding 22 (bron: Geldersche Houtbouw)



Afbeelding 23 (bron: Buitenhuis)

Beeldkwaliteit bijgebouwen

De bijgebouwen worden in dezelfde stijl (architectuur, kleur, materiaal, helder volume) ontworpen als het hoofdgebouw. De bijgebouwen zijn voorzien van een zadeldak in de lengte van het volume. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. De detaillering is sober.

is onafhankelijk. Het stedenbouwkundig werkterrein van bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. houdt zich op architectonisch vlak bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van stedenbouw en architectuur, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.